

Gemeente Vlissingen

WOONVISIE DEEL 1

VLISSINGEN STAD AAN ZEE... EEN ZEE AAN WOONKWALITEIT!



COLOFON

Auteur(s) : Erwin van Egmond
Afdeling : Strategie, Beleid en Projecten
Kenmerk : Woonvisie Vlissingen 2020

Vastgesteld : in gemeenteraad op 17 december 2009
Datum : 7 januari 2010
Bestandsnaam: Woonvisie_2010-2020_20091118_def.doc
Versie : Na vaststelling in gemeenteraad 17 december 2009
Lay-out : Buro MA.AN

Opgesteld door : Gemeente Vlissingen
Adres : Paul Krugerstraat 1
Plaats : 4382 MA Vlissingen
Telefoon : 0118 - 48 70 00
Email : gemeente@vlissingen.nl

Zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de Gemeente Vlissingen is het niet toegestaan deze uitgave of delen ervan te vermenigvuldigen of op enigerlei wijze openbaar te maken.



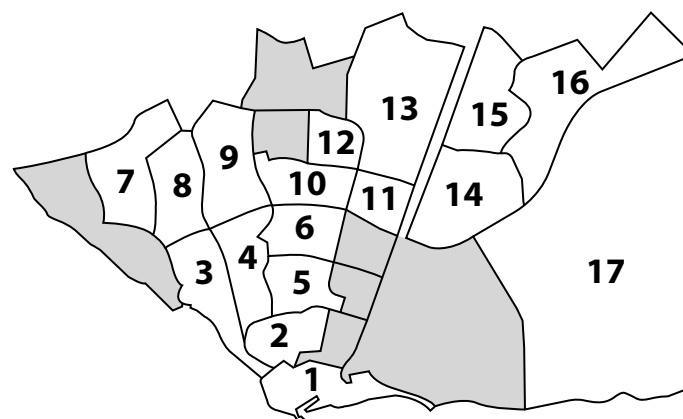


Vlissingen stad aan zee... een zee aan woonkwaliteit!



Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| Samenvatting | 5 |
| 1. Inleiding | 9 |
| 2. Wat speelt er? | 11 |
| 2.1. Beleidskaders | |
| 2.2. Vlissingen in feiten en cijfers | |
| 2.3. Buurten en Vlissingen | |
| 2.4. Ontwikkelingen en trends | |
| 3. Wat willen we bereiken? | 23 |
| 4. Uitwerking van ambities | 25 |
| 4.1. Kwaliteit boven kwantiteit | |
| 4.2. Integrale wijkaanpak | |
| 4.3. Doelgroepen aan bod | |
| 4.4. De woningvoorraad van morgen | |
| 4.5. Samenwerking Middelburg-Vlissingen | |
| 5. Hoe voeren we het uit? | 35 |
| 5.1. Verantwoordelijkheden en samenwerking | |
| 5.2. Financiën | |
| 5.3. Monitoring en evaluatie | |
| 5.4. Uitvoeringsprogramma 2010-2015 | |
| Bijlage 1: Meerjarenprogrammering woningbouw | 40 |
| Bijlage 2: Bronnenoverzicht | 41 |
| Bijlage 3: Begrippenlijst | 42 |
| Bijlage 4: Inspraakreacties | 43 |



Vlissingen, stad aan zee... een zee aan woonkwaliteit!



Samenvatting

Het doel van onderliggende woonvisie is het formuleren van het beleidskader voor de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van wonen. Het document is daarbij enerzijds toetsingskader voor de initiatieven van derden, anderzijds is het de leidraad voor ons eigen handelen. De woonvisie is tot stand gekomen in een onzekere tijd. Echter de crisis heeft ons des te meer bewust gemaakt van het feit dat de toekomst verzekerd is van onzekerheden. Dit geeft ons het besef dat bij een visie over wat we willen, over wat onze ambities zijn, wij bij de operationalisering van de uitvoering veel meer dan in het verleden gebeurde flexibiliteit moeten inbouwen om in te spelen op (onverwachte) veranderingen, teneinde onze ambities toch zoveel mogelijk waar te maken. De nieuwe woonvisie is dan ook de start van een proces om die visie in de loop van de tijd te realiseren.

Om voorbereid te zijn op de toekomst bevat de woonvisie een uitgebreide analyse van wat we hebben (bevolking, woningvoorraad, sociaal en fysieke woonomgeving) en de ontwikkelingen die op ons afkomen (prognoses en trends). Zo worden we in de analyse geconfronteerd met een stagnerende bevolkingsgroei en een toenemende vergrijzing. De woningvoorraad is tamelijk verouderd en relatief weinig waardevol. Verschillende buurten scoren slecht op fysieke en sociale woonomgeving in de beleving van de bewoners.

De analyse staat verder stil bij de huisvesting van de aandachtsgroep. Geconstateerd wordt dat de omvang van de bereikbare voorraad voldoende is om de aandachtsgroep te huisvesten. Daarnaast wordt in de analyse een zekere mate van beperkte kwalitatieve mismatch geconstateerd tussen woningaanbod en -vraag in de bestaande voorraad. Trends die van invloed zijn op het wonen in Vlissingen¹ zijn de toenemende vraag naar meer comfort en gemak, de opkomst van het deeltijdwonen, de opkomst van de belevingsmaatschappij en het transnationaal wonen en werken. In een aparte analyse geeft de woonvisie een uitgebreid beeld van de fysieke en sociale aspecten van alle buurten in Vlissingen.

Wat willen we bereiken?

- *Kwaliteit boven kwantiteit*: kwaliteitsverbetering van woningvoorraad en woonomgeving door te herstructureren met verdunning en vergroening. Nieuwbouw wordt ingezet voor het vergroten van de kwalitatieve differentiatie in de woningvoorraad en van de woonmilieus;
- *Integrale wijkaanpak*: kwaliteiten benutten en kansen creëren van en voor de buurt en haar (toekomstige) bewoners, vanuit een gecombineerd fysiek en sociaal perspectief;
- *Doelgroepen aan bod*: voldoende kwalitatief goede huisvesting beschikbaar hebben voor de doelgroepen en zoveel mogelijk

Vlissingers, Souburgers en Ritthemers in staat stellen wooncarrière te maken;

- *Complementariteit en samenwerking*: regionale afstemming van de gemeentelijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammeringen.

Herstructurering en nieuwbouw

De focus van de woonvisie ligt op de bestaande voorraad, hierin is een aanzienlijke kwaliteitslag te behalen. Tot 2020 heeft de gemeente zich een herstructureringsopgave gesteld van 1.450 woningen. Om ook kwaliteitsverbetering in woonomgeving te bereiken gaat dit gepaard met een verdunningsopgave van 320 woningen. Waar en wanneer herstructureringslocaties worden opgepakt wordt voorgesteld aan de gemeenteraad. Op welke wijze de kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving in de buurt wordt verwezenlijkt is afhankelijk van de locatie, de behoefte vanuit de stad en de wensen vanuit de buurt. Op basis van de analyse uit "Buurten in Vlissingen" zijn, binnen de looptijd van deze woonvisie, de onderstaande buurten het meest gebaat bij een integrale wijkaanpak ten behoeve van kwaliteitsverbetering:

1. Bonedijkestraat e.o. (Spaans kwartier, Engelse wijk);
2. Oude Binnenstad (Groote Markt);
3. Hercules Segherslaan;
4. Bossenburgh.

De nieuwbouwplannen voor de aankomende 10 jaar zijn voor 90% benoemd in vastgesteld beleid. De programma's en plannen hebben echter de flexibiliteit om te sturen in de definitieve invulling. Speerpunt van het nieuwbouwbeleid is het Scheldekwartier, dat met 1.450 woningen tot 2020 kansen biedt voor de bestaande voorraad en bevolking. Door het realiseren van een waterstedelijk woonmilieu met een diversiteit aan woningtypen en woonvormen biedt het perspectief op een wooncarrière voor mensen van binnen én buiten de gemeente. Aanvullende groene woonmilieus worden gerealiseerd op de locaties Souburg-Noord en Tuindorp. In totaal heeft de gemeente tussen 2010 en 2020 een netto plancapaciteit van circa 1.650 woningen.

Doelgroepen aan bod

De volgende doelgroepen krijgen specifiek aandacht in ons beleid: *Aandachtsgroep volkshuisvestingsbeleid*: de bereikbare voorraad is op peil voor de aandachtsgroep; in samenwerking met corporaties aansluiting van bereikbare voorraad op ontwikkeling van aandachtsgroep monitoren.

¹ waar in de tekst staat Vlissingen wordt hiermee bedoeld Vlissingen, Souburg en Ritthem



Wonen-welzijn-zorg: op basis van het nog vast te stellen integraal beleid voor wonen-welzijn-zorg afspraken maken met de corporaties en andere maatschappelijke partners over de uitvoering.

Starters: inzetten op gerichte doorstroming uit sociale huur en goedkope koopsector ten einde meer woningen voor starters beschikbaar te krijgen. De gemeente continueert het instrument Starterslening.

Gezinnen: tegemoet komen aan de woonbehoeften (wooncarrières) van deze gedifferentieerde groep door het aanbieden een diversiteit aan woonmilieus en woningtypologieën.

Deeltijdwonen: liberalisering van het beleid op tweede woningen.

Studenten: onderzoek naar potentie en omvang van studenten-huisvesting op de campus op Kenniswerf en afspraken maken met corporaties over huisvesting in bestaande voorraad.

CPO/PO/Kluswoningen: faciliteren van CPO en PO initiatieven en onderzoek uitvoeren naar de potentie van kluswoningen in Vlissingen.

Arbeidsmigranten: afspraken maken met Zeeuwse gemeenten over huisvesting van arbeidsmigranten, daarbinnen is het Vlissingse beleid om arbeidsmigranten te huisvesten in pensionvoorzieningen aan de rand van woongebieden.

Complementariteit en samenwerking

De algehele visie op de samenwerking tussen Middelburg en Vlissingen gaat uit van ieders identiteit en sterke punten. De eerste aanzet voor het beleidsveld wonen resulteert in een complementariteit op woonmilieus: Middelburg - groenstedelijk wonen en Vlissingen - maritiem stedelijk wonen. Verder overleg moet leiden tot concrete afspraken over onder andere complementariteit op woningbouw-programmering en -planning van beide gemeenten.

Uitvoering

De vaststelling van de woonvisie is de start van een proces waarin de gemeente samen met de maatschappelijke partners en marktpartijen uitvoering geeft aan het woonbeleid. Op onderdelen kan de uitvoering worden gedelegeerd, maar uiteindelijk heeft de gemeente de eindregie over de uitvoering van de woonvisie. De meerjaren-programmering woningbouw en het belevingsonderzoek zijn instrumenten om de voortgang van de uitvoering van de woonvisie te monitoren. De resultaten van deze monitoring worden besproken tijdens de reguliere overleggen tussen gemeente en corporaties.

De gemeenteraad / raadscommissie wordt halfjaarlijks geïnformeerd over de voortgang van de uitvoering, gelijktijdig met de herzieningen van de grondexploitaties.

Als ontwikkelingen of veranderende omstandigheden daar aanleiding toe geven, vindt tussentijdse bijsturing van de visie op onderdelen plaats. Uiterlijk 2015 wordt de woonvisie volledig geactualiseerd.



een zee aan woonkwaliteit!



Een andere tijd, een passende aanpak

We kunnen ons allereerst de vraag stellen of het wel zinvol is om nu een nieuwe woonvisie op te stellen, in deze onzekere tijd. Moeten we niet wachten tot we wat meer zicht hebben op het woningmarktperspectief na de huidige crisis? Misschien wel begrijpelijke vragen. Wij moeten ons echter realiseren dat wij ook na verloop van tijd onzekerheden blijven houden over de invulling van een goed woonperspectief voor onze inwoners. Die onzekerheden hebben we namelijk altijd als we vooruit kijken, hoewel we ons dat in het verleden misschien lang niet altijd goed realiseerden. Op zijn minst wordt één ding in deze tijd wel duidelijker: bij een visie over wat we willen, over wat onze ambities zijn, moeten wij bij de operationalisering van de uitvoering veel meer dan in het verleden gebeurde flexibiliteit inbouwen om in te spelen op (onverwachte) veranderingen, teneinde onze ambities toch zoveel mogelijk waar te maken. Wanneer wij eenmaal beschikken over een nieuwe woonvisie staan wij pas aan de start van een proces om die visie in de loop van de tijd te realiseren. Dat proces en de bijbehorende procesaanpak moeten samen met de genoemde flexibiliteit om op de zich zeker voordoende veranderingen te kunnen inspelen een veel centraler plaats in de visie krijgen. Om daarmee uit de voeten te kunnen is goede achtergrondinformatie nu al erg welkom, evenals goede analyses. Maar vooral ook informatie in een later stadium, namelijk over hoe de uitvoering van het proces verloopt. Het is hoog tijd voor zo'n nieuwe visie!

Ontwikkelingen met vertrouwen tegemoet

Deze woonvisie is tot stand gekomen binnen het collegeprogramma "Bouwen met vertrouwen" en geeft antwoord op hoe Vlissingen zich in de komende 10 jaar wil ontwikkelen als woonstad. Daarbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de huidige inzichten in de verwachte demografische en maatschappelijke ontwikkelingen in Vlissingen. Deze kennis wil de gemeente aangrijpen om de kwaliteit van de leefbaarheid in de woonomgeving nu en in de toekomst te waarborgen.

Meer formele redenen voor het opstellen van de woonvisie zijn:

- De rijksbeleidskaders die uitgaan van een actuele woonvisie als noodzakelijke basis voor afspraken met woningcorporaties over hun investeringsplannen;
- Het aflopen van de huidige woonvisie als kader voor de uitvoering van het woningbouwprogramma.

De doelstelling

Het doel van onderliggende visie is het formuleren van het beleidskader voor de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van wonen. Het document is daarbij enerzijds toetsingskader voor de initiatieven van derden, anderzijds is het de leidraad voor ons eigen handelen.

Het proces

Om tot deze woonvisie te komen heeft de gemeente de volgende stappen gezet:

- Inventarisatie en analysefase: waarin op basis van statisch cijfermateriaal, onderzoek en inventarisatie van het huidige woonbeleid, de verwachte ontwikkelingen en trends in Vlissingen op het gebied van wonen zijn beschreven;
- Raadsconferentie: een moment om de gemeenteraad te informeren en te laten reageren op de uitkomsten van de inventarisatie en analysefase en de op basis hiervan gekozen richting voor het uitwerken van het woonbeleid;
- Visievorming: waarin de uitkomsten van de inventarisatie en analysefase samen met de kanttekeningen en suggesties uit de Raadsconferentie worden verwerkt tot een conceptvisie op een consistent maar flexibel woonbeleid in Vlissingen tot 2020.
- Inspraakprocedure concept woonvisie: waarin de bewoners en maatschappelijke partners hun zienswijze op de concept visie kunnen geven;
- Bestuurlijke besluitvorming: de uitkomsten van de inspraak worden waar nodig verwerkt in de definitieve woonvisie, waarna deze ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Inspraakprocedure

Vanaf 1 oktober 2009 is gedurende 6 weken inspraak verleend op de woonvisie. Doel van deze inspraakronde is het toetsen van het maatschappelijk draagvlak voor de geformuleerde uitgangspunten in de visie. In deze periode is tevens een informatieavond over de woonvisie georganiseerd en zijn er diverse gesprekken met belanghebbenden gevoerd. Binnen de gestelde termijn zijn bij het college van burgemeester en wethouders in totaal 3 inspraakreacties ingediend. Een overzicht van de inspraakreacties en de wijze waarop ze verwerkt zijn, vindt u in de bijlage.

De concept-woonvisie is zowel in de inspraakreacties alsook in de gesprekken met belanghebbenden zeer positief ontvangen. Met name de buurtgerichte aanpak, de ambitie en durf werden met instemming ontvangen.

Dubbele aanvliegroute

Bij het opstellen van de woonvisie kiest de gemeente Vlissingen voor een dubbele aanvliegroute. Enerzijds is een strategische visie geformuleerd op de woonstad Vlissingen als antwoord op de verwachte demografische, maatschappelijke en fysieke ontwikkelingen. Tegelijkertijd is echter ook ingezoomd op de buurten van de stad, de plekken waar echt gewoond wordt. Wat zich in deze buurten afspeelt, bepaalt hoe Vlissingers, Souburgers en Ritthemers het wonen in de gemeente Vlissingen ervaren. Hierbij gaat het verder dan de "stenen" omgeving, er wordt gekeken naar woonomgeving in de breedste zin.



Leeswijzer

De tweeledige benadering wordt ten behoeve van de leesbaarheid uitgewerkt in een tweeledige woonvisie. Deel 1 “Een zee aan kwaliteit” heeft betrekking op de strategische visie. Deel 2 “Buurten in Vlissingen” schetst de analyse, het toekomstperspectief en de opgaven in de buurten. De twee delen zijn afzonderlijk van elkaar te lezen.

Deel 1 dat nu voor u ligt, is opgebouwd uit 4 hoofdstukken. Eerst treft u een uitvoerige analyse aan van wat er speelt op het vlak van wonen (hoofdstuk 2). Vervolgens wordt een kort en bondig hoofdstuk gewijd aan dat wat de gemeente Vlissingen wil bereiken op het gebied van wonen: de daadwerkelijke visie (hoofdstuk 3). Om dit vervolgens in hoofdstuk 4 uit te werken in de ambities en concrete maatregelen en acties. Het laatste hoofdstuk gaat tenslotte in op de operationalisering: hoe voeren we het uit?

2.1 Beleidskaders

2.1.1 Rijk

Wonen

Meer, betere en betaalbare woningen, geen wirwar van moeilijk uitvoerbare regels, meer keuzevrijheid voor woonconsumenten en een schone, hele en veilige woonomgeving. In een notendop zijn dat de zaken waar het thema wonen om draait. De portefeuille Wonen, Wijken en Integratie van het ministerie van VROM maakt zich sterk voor deze zaken. In het beleid staat voorop dat mensen zoveel mogelijk in hun eigen huisvesting voorzien. Corporaties zijn daarbij van groot belang voor de huisvesting van mensen met lage inkomens. De rijksoverheid stelt doelen, schept randvoorwaarden, helpt waar nodig met subsidies en laat zoveel mogelijk ruimte voor de individuele keuzevrijheid van bewoners. Daarnaast stimuleert de rijksoverheid dat meer tempo gemaakt wordt bij het bouwen van meer woningen op de goede plaatsen en ziet zij erop toe dat de woningen voldoende kwaliteit hebben. Betaalbaarheid en beschikbaarheid staan centraal.

Wijken

In Nederland zijn er wijken met ernstige problemen rond wonen, werken, leren, integreren en veiligheid. Wijken met bijvoorbeeld verouderde huizen, hoge werkloosheid, gevoelens van onveiligheid. Het kabinet wil deze aandachtswijken samen met de gemeenten omvormen tot wijken waar mensen kansen hebben, waar zij zich prettig en veilig kunnen voelen, waar de infrastructuur in orde is en waar voldoende voorzieningen zijn, bijvoorbeeld winkels en sportaccommodaties. Volgens het kabinet is focus nodig in de wijkverbetering. Daarom heeft het gekozen voor 40 wijken waar de problemen het grootst zijn. In deze wijken moeten bijvoorbeeld schooluitval en (jeugd)werkloosheid drastisch verminderen. Ook moet de kwaliteit van de woningen aanzienlijk worden verbeterd. De kaders vanuit de rijksoverheid en de daarop gebaseerde facilitering ondersteunen de inrichting en uitvoering van het woonbeleid in onze gemeente.

2.1.2 Provincie en regio

Provinciale woonvisie 2004 en Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Met de Provinciale Woonvisie 2004 en het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is een beleid voor woningbouw ingezet waarbij gemeenten meer vrijheid en verantwoordelijkheid is gegeven voor kwantiteit, kwaliteit en spreiding van de woningbouw. De provincie stuurt hierbij enkel nog op de ruimtelijke beleidsdoelen *bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik*: de grootste groei moet plaatsvinden rond de steden, waarbij minimaal 50% gerealiseerd dient te worden binnen de grenzen van het bestaand bebouwd gebied.

Hiermee tracht de provincie zo min mogelijk belemmeringen voor woningbouwontwikkeling op te werpen maar zonder dit ten koste te laten gaan van de Zeeuwse omgevingskwaliteit.

Mede als gevolg van gewijzigde omstandigheden op het gebied van demografie¹ (Onverkende paden), maatschappelijke ontwikkelingen (regionalisering) en wetgeving (Nieuwe Wet ruimtelijke ordening) vindt op dit moment een heroverweging plaats van de tot nu toe gehanteerde werkwijze. De verfijning van de systematiek moet leiden tot meer regionale afstemming, het woningbouwprogramma moet meer wortelen in de demografische realiteit, er moet meer aandacht zijn voor de bestaande woningvoorraad en meer sturing, ook door gemeenten.

Stedennetwerk Zeeland

Goes, Middelburg, Terneuzen en Vlissingen hebben zich verenigd in het Stedennetwerk Zeeland en willen gezamenlijk functioneren als sociaal-culturele en economische motor van de provincie. Sinds de opening van de Westerscheldetunnel in 2003 zijn deze vier Zeeuwse steden beter en sneller met elkaar verbonden en vormen ze samen steeds meer één regionale woning- en arbeidsmarkt met zo'n 184.000 inwoners en 91.000 arbeidsplaatsen.

Verstedelijkingsafspraken

In het kader van de Verstedelijkingsafspraken met het Rijk heeft het Stedennetwerk in samenwerking met de provincie het Gebiedsdocument "Kiezen en delen"² opgesteld. Hierin wordt de verstedelijkingsopgave voor Zeeland voor de periode 2010-2020 beschreven en de projecten benoemd die deze gaan realiseren.

2010-2020: 6.000 extra woningen binnen Stedennetwerk

Binnen Zeeland is sprake van een afnemende groei van het aantal inwoners. Echter, ingegeven vanuit de demografische ontwikkelingen - minder jongeren, meer ouderen, minder traditionele gezinnen en meer eenpersoonshuishoudens - wordt voor het Stedennetwerk tot 2020 een toename van het aantal huishoudens met circa 4.500 voorzien. Om deze nieuwe huishoudens van huisvesting te voorzien is binnen het Stedennetwerk een netto woningbouwproductie van ± 6.000 woningen afgesproken. Hierin zit 30% zogenaamde schuifruimte om zowel de continuïteit van de woningbouw, de ambitie voor extra nieuwe inwoners en nieuwe woonvormen zoals deeltijdwonen te kunnen faciliteren.

¹ Provincie Zeeland, Onverkende paden, 2008

² Provincie Zeeland, Stedennetwerk Zeeland 1010-2020: Kiezen & delen, Concept juni 2009.

Op basis van de bevolkings- en woningbouwprognose van IPB 2007 (interprovinciaal bevolkingsprognosemodel 2007) en PRIMOS (prognose model voor bevolking, huishoudens en woningbehoefte, Ministerie VROM) is een indicatieve verdeling van de woningproductie over de vier steden tot stand gekomen. In de periode 2010-2020 resulteert dit voor de gemeente Vlissingen in een netto woningproductie van 1.000 tot 1.400 woningen.

Figuur 1. Stedennetwerk, Indicatieve verdeling netto woningproductie 2010-2020
Bron: Provincie Zeeland, Stedennetwerk Zeeland 1010-2020: Kiezen & delen, Concept juni 2009.

| Gemeente | Indicatie netto woningbouwproductie |
|----------------------|-------------------------------------|
| Stedennetwerk | |
| Goes | 1.850 |
| Middelburg | 2.000 à 2.400 |
| Terneuzen | 750 |
| Vlissingen | 1.000 à 1.400 |
| Totaal | Circa 6.000 |

In de preambule van het overleg zijn afspraken gemaakt tussen Middelburg en Vlissingen om de verdeling van de netto woningbouwproductie voor het stedelijk gebied op Walcheren (circa 3.800 woningen) in afstemming te brengen van de ambities van beide gemeenten. Deze afspraken resulteren in een netto woningbouwprogramma voor Vlissingen van circa 1.650 woningen, Middelburg streeft naar een netto productie van circa 2.200 woningen tot 2020.

In hoofdstuk 4 geven wij middels de systematiek van het Stedennetwerk aan hoe Vlissingen invulling geeft aan haar deel van de netto woningproductie.

Herstructurering

Naast de nieuwbouwoopgave heeft het Stedennetwerk nadrukkelijk oog voor herstructureringsopgave in de steden. Een deel van de woningvoorraad veroudert snel en voldoet niet meer aan de huidige eisen van comfort en energie (met name woningen van voor 1970). Analyse³ laat een vervangingsopgave zien van 2.500 woningen in Zeeland in de sociale sector en 700 woningen in de particuliere sector. Niet-levensloopbestendige woningen zullen moeten worden aangepast, soms is sloop en herbouw nodig om te kunnen voorzien in de veranderende vraag. Doordat – variërend naar plaats - meer woningen aan de woningvoorraad zullen worden onttrokken dan er ter plaatse zullen worden teruggebouwd, zullen voornamelijk 'stedelijke' woonmilieus daardoor (deels) getransformeerd kunnen worden naar 'groene' woonmilieus. Een eerste inventarisatie in het Stedennetwerk leert dat dit nog een extra sloopopgave oplevert van ± 1.000

³ De Zeeuwse opgave, Ecorys, 19 maart 2009, Onderzoek in opdracht van de provincie Zeeland

woningen. De woningvoorraad van Vlissingen bevat een aanzienlijk aandeel woningen van voor 1970 gesitueerd in stedelijke woonmilieus. Hiermee heeft Vlissingen in potentie een forse herstructureringsopgave in het vooruitzicht.

Samenwerking Middelburg – Vlissingen

Vanuit het inzicht dat de Zeeuwse steden deels steeds meer één regionale woning- en arbeidsmarkt vormen en een groeiende mobiliteit zichtbaar is, kan de opgave voor woningbouw ook als één geheel worden gezien. Bij de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven wordt ingezet op samenwerking en complementariteit. Met name voor Vlissingen en Middelburg liggen hier kansen. In het verlengde hiervan werken Middelburg en Vlissingen aan een visie op samenwerking. De paragraaf Samenwerking Middelburg- Vlissingen beschrijft deze visie voor het beleidsthema Wonen.

Sociaal stedenbeleid

De portefeuillehouders sociaal beleid van Goes, Middelburg, Terneuzen en Vlissingen (de Z4), alsmede de gedeputeerde Sociale vraagstukken en Jeugdzorg participeren in het bestuurlijk platform Sociaal stedenbeleid. Dit platform nam het initiatief om voor de Z4 te komen tot een Zeeuwse variant op de zogenaamde prachtwijken ('Vogelaarwijken'). Dit betekent dat in elk van de vier steden een wijk wordt aangewezen waarvoor een integrale projectaanpak wordt opgesteld aan de hand van de methodiek Communities That Care (CtC). Deze CtC-methodiek kent een wetenschappelijk (bewezen) fundament. Daarbij leidt een sociale diagnose tot een integraal plan van aanpak en een uitvoeringsstructuur. Kern van de aanpak is een gebiedsgericht sturingsprogramma om probleemgedrag te voorkomen. De integrale aanpak kent een scope van fysiek tot sociaal. Vanuit de stelling dat het Middengebied veel kenmerken heeft op basis waarvan landelijk de zogenaamde Vogelaarwijken zijn benoemd, is dit de eerste Vlissingse wijk die voor deze aanpak naar voren is geschoven.

2.1.3 Gemeente

Stadskoers

Binnen de gemeente zijn strategische keuzen over de ontwikkeling van de stad in de Stadskoers gemaakt. Deze is recent geactualiseerd en besproken met diverse betrokkenen binnen en buiten Vlissingen. De gemeente zet blijvend in op het maritieme karakter van de stad en wil dat de stad een plek is waar iedereen graag woont en op bezoek komt. De Stadskoers is in 6 thema's uitgewerkt, waaronder wonen:

*Vlissingen: een stad waar je kan wonen in diversiteit
Voor Vlissingers en van Vlissingers. Vlissingen is een stad waar iedereen moet kunnen wonen en waar iedereen zijn bijdrage levert aan een beter*

woonklimaat. Van de boulevards, via het centrum tot en met de geleidingszone; de omgevingsfactoren voor een breed scala aan woonomgevingen is voorhanden in Vlissingen. Wat lijkt te ontbreken, is de match van de woningvoorraad met de woningvraag. In Vlissingen moeten zoveel mogelijk mensen in staat gesteld worden een wooncarrière te kunnen maken. Diversiteit aan woningen en het toevoegen van meer kwaliteit is hiervoor een vereiste.

De uitkomsten uit de actualisatie van de Stadscoers worden mede gebruikt als leidraad voor de totstandkoming van de woonvisie.

Structuurvisie

Tegelijkertijd met de woonvisie werkt de gemeente aan de structuurvisie. Het maken van een nieuwe structuurvisie is verplicht vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die per 1 juli 2008 in werking is getreden. De Wet op de ruimtelijke ordening stelt dat de structuurvisie de hoofdlijnen bevat van de voorgenomen ontwikkelingen van de gemeente, evenals de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijke beleid.

Als basis voor het toekomstig ruimtelijk beleid geldt de opvatting dat wij ontwikkelingen, zoals vergrijzing en krimp, als kansen zien om van daaruit aan de gemeente toe te voegen kwaliteiten te ontwikkelen. Voor het wonen betekent dit onder andere: waar verouderde huizen staan, gericht opknappen of anders slopen plus selectief bijbouwen, passend bij de bevolkingssamenstelling van de buurt en de verwachte ontwikkeling in de vraag. Waar nodig worden vrijkomende ruimtes gebruikt voor bijvoorbeeld parken en speelplaatsen of andere voorzieningen. Nieuwe ontwikkelingen zoals het Scheldekwartier worden gefaseerd ontwikkeld op basis van nieuwe inzichten. De woonvisie werkt de gekozen ruimtelijke ontwikkelingsrichting verder uit in relatie tot andere aspecten van het wonen (zoals woningvoorraadontwikkeling, kwaliteit, beleving). De ruimtelijke consequenties die voortkomen uit keuzes die in de woonvisie worden gemaakt, krijgen vervolgens een plek in de structuurvisie.

Wonen-welzijn-zorg

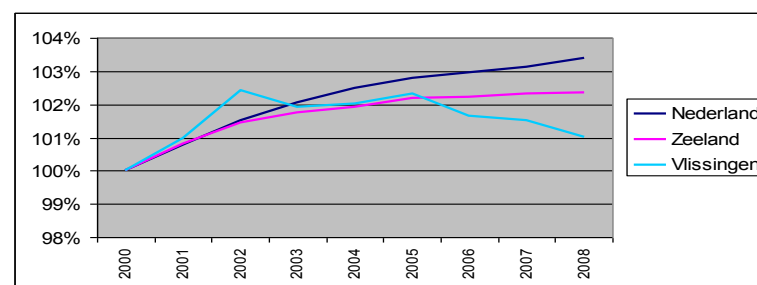
Een samenhangend gemeentelijk beleid op het terrein van wonen-welzijn-zorg vormt een belangrijk aanknopingspunt bij de ontwikkeling van een integraal woonbeleid. In Vlissingen is het beleidskader met betrekking tot wonen-welzijn-zorg nog in voorbereiding en wordt in de toekomst meegenomen.

2.2 Vlissingen in feiten en cijfers

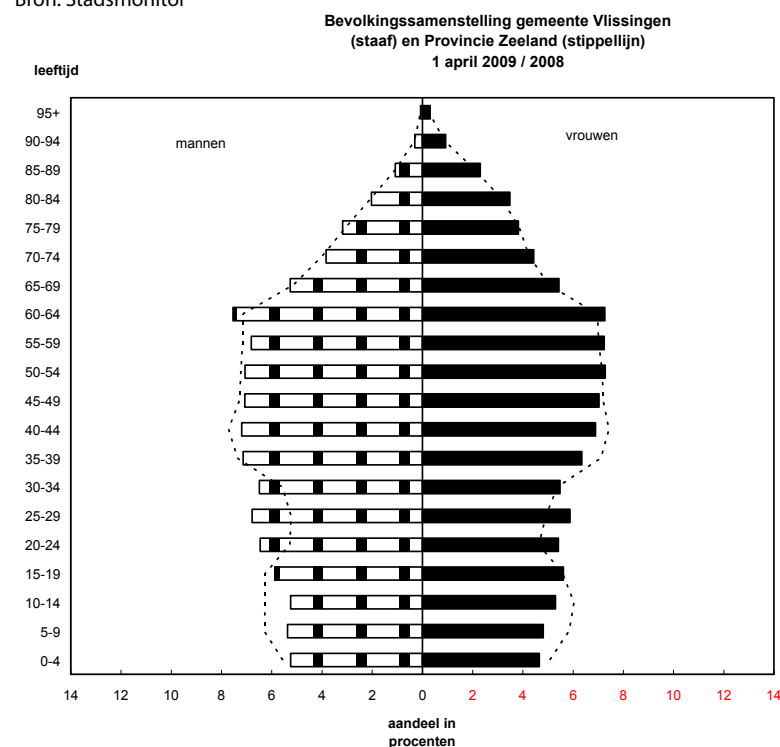
Achterblijvende bevolkingsontwikkeling

Vlissingen is met ruim 44.600 inwoners een kleine stad. De bevolkingsontwikkeling van de gemeente vertoont de afgelopen 10 jaar een grillig beeld en blijft achter bij die van Nederland en Walcheren. De laatste 5 jaar vindt er nauwelijks groei plaats. De natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) was in deze periode nihil; het migratiesaldo bepaalde de groei. De migratierelatie - vestiging en vertrek - van Vlissingen met andere gemeenten vindt voor bijna de helft plaats binnen de provincie Zeeland en dan met name met de gemeenten Middelburg en Veere (bron WoOn 2006).

Figuur 2. Bevolkingsgroei Vlissingen, Zeeland en Nederland 2000-2008.
Bron: CBS.



Figuur 3. Leeftijdsopbouw van de bevolking in Vlissingen, Zeeland per 1-4-2009
Bron: Stadsmonitor



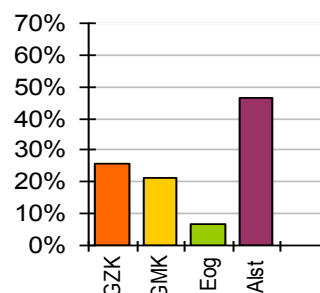
Minder kinderen en meer jongeren dan in Zeeland

Ten opzichte van Zeeland heeft Vlissingen een relatief grote groep jongeren (20-35 jarigen), maar naar verhouding beduidend minder kinderen tot 20 jaar. In de vergelijking met Nederland hebben zowel Zeeland als Vlissingen al meer te maken met vergrijzing.

Huishoudenssamenstelling: stedelijk karakter

De huishoudenssamenstelling heeft in Vlissingen duidelijk stedelijke kenmerken: relatief weinig gezinnen (paren met kinderen), meer paren zonder kinderen en meer alleenstaanden. Hiermee wijkt Vlissingen af van het gemiddelde van Nederland en van Walcheren, waar met name de gezinnen met kinderen sterker vertegenwoordigd zijn. Een verklaring voor deze verschillen kan gevonden worden in de huisvesting van studenten, in de omvang van de groep sociaal-maatschappelijke opvang en in de vergrijzing.

Figuur 4. Gemeente Vlissingen, Huishoudenssamenstelling per 1-1-2009
Bron: Stadsmonitor



GZK – gezinnen zonder kinderen
GMK – gezinnen met kinderen
Eog – Eenoudergezinnen
Alst - Alleenstaanden

Lage inkomens

Het gemiddeld besteedbaar inkomen op jaarbasis per inkomensontvanger is in Vlissingen met € 17.000,- lager dan gemiddeld in Nederland (€ 18.000,-). Het verschil wordt groter als we naar huishoudens kijken: Vlissingen gemiddeld € 27.100,-, Nederland gemiddeld € 31.300,-. Bij nadere beschouwing blijkt dat in Vlissingen met name het aantal inkomens boven € 25.200,- (16%) lager is dan het landelijk gemiddelde (20%) (bron: CBS, 2006).

Veel oudere woningen, eengezinswoningen en woningen met lage WOZ-waarde

Vlissingen telt op 1 juni 2009 21.683 woonruimten. Bijna de helft hiervan dateert van voor 1970. De buurten Scheldestraat e.o. en Bonedijkstraat e.o. hebben met name veel vooroorlogse woningen, Bloemenlaan e.o. en Hercules Segherslaan e.o. met name woningen

uit de periode 1945-1970. Bossenburg en Westerzicht zijn typische wooneerbuurten uit de periode 1970-1990. De meest recente grootschalige woningbouw heeft plaatsgevonden in Rosenberg en Lammerenburg B.P. (zie figuur 5)

Vlissingen heeft naar verhouding veel eengezinswoningen. Die komen doorgaans minder voor in steden van deze of grotere omvang. Daarnaast valt binnen de Vlissingse woningvoorraad het grote aandeel woningen op met een woz-waarde tussen de € 100.000,- en € 150.000,-:39% in de gemeente ten opzichte van 26% in Zeeland. (figuur 6)

De Vlissingse woningvoorraad bestaat voor 45% uit huurwoningen. Van deze ruim 9.700 woningen behoren er circa 7.200 tot de sociale huursector. De corporaties hebben 8.452 woningen in hun bezit.

Figuur 7. Gemeente Vlissingen, Samenstelling sociale huurwoningvoorraad per medio 2009. Bron: l'escaut en Woonburg

| | l'escaut | Woonburg | Totaal |
|-----------------------------------|----------|----------|--------------|
| < € 357 (goedkope huur) | 2.368 | 284 | 2.652 |
| € 357 – 512/548 (betaalbare huur) | 3.169 | 478 | 3.647 |
| € 512/548 – 648 (bereikbare huur) | 881 | 24 | 905 |
| | | | 7.204 |

Aandachtsgroep en bereikbare voorraad

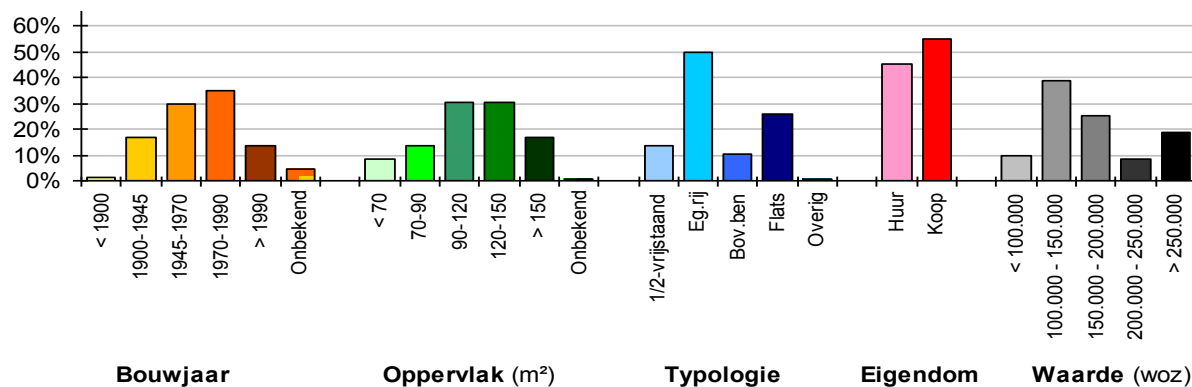
De aandachtsgroep in het volkshuisvestingsbeleid omvat de huishoudens die op basis van hun inkomen recht hebben op huurtoeslag. Zij zijn gezien de hoogte van hun inkomen in beginsel niet in staat om zonder die financiële ondersteuning in hun huisvesting te voorzien. Het is een eerste verantwoordelijkheid van de woningcorporaties om in die huisvesting te voorzien. Op basis van inkomensgegevens is de omvang van de aandachtsgroep bepaald op 7.100 huishoudens (WoOn 2006). Een deel van deze huishoudens woont evenwel in een eigen woning: 18% van de aandachtsgroep is huiseigenaar. Daarnaast woont 16% procent niet zelfstandig in een woning (studenten, jongeren en mensen met een zorgvraag). In 2006 is in Vlissingen door 3.637 huishoudens gebruik gemaakt van huurtoeslag (Stadsmonitor).

Het deel van de aandachtsgroep dat op zelfstandige woonruimte in de sociale huursector is aangewezen, moet in beginsel onder dak kunnen worden gebracht in de zogenaamde bereikbare voorraad (tot € 647,53 voor de periode 1 juli 2009-1 juli 2010). Het betreft op grond van bovenstaande cijfers ca 4.700 huishoudens. Daarvoor zijn in totaal 7.200 woningen in de bereikbare voorraad beschikbaar. Een deel van deze woningen wordt overigens bewoond door mensen die vanwege hun inkomen op zich wel duurder zouden kunnen wonen,

Veel oudere woningen, eengezinswoningen en woningen met lage WOZ-waarde.

| Buurt | Bouwjaar | | | | | | Totaal | absoluut |
|---|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|---------------|
| | < 1900 | 1900-1945 | 1945-1970 | 1970-1990 | > 1990 | Onbekend | | |
| Oude Binnenstad | 9,7% | 10,6% | 32,6% | 26,8% | 12,6% | 7,8% | 100% | 2.253 |
| Scheidestraat e.o. & Stadhuisplein e.o. | 1,0% | 53,8% | 12,8% | 18,8% | 3,3% | 10,3% | 100% | 2.213 |
| Boulevard, Spuikom en Vredehof | 0,3% | 12,3% | 23,9% | 23,1% | 36,5% | 3,8% | 100% | 1.535 |
| Bonedijkestraat e.o. & Het Fort e.o. | - | 42,8% | 25,5% | 20,4% | 9,8% | 1,5% | 100% | 1.445 |
| Bloemenlaan e.o. & Baskenburg Zuid | - | 15,5% | 67,0% | 10,5% | 5,6% | 1,4% | 100% | 1.886 |
| H. Segherslaan e.o. | - | - | 80,2% | - | 14,5% | 5,2% | 100% | 881 |
| Paauwenburg-Oost | - | 6,5% | 49,3% | 33,6% | 10,0% | 0,6% | 100% | 1.775 |
| Paauwenburg-West | 0,1% | - | 36,5% | 55,8% | 6,7% | 0,8% | 100% | 892 |
| Rosenburg, Lammerenburg B.P. | - | 0,1% | - | 13,9% | 81,6% | 4,5% | 100% | 1.030 |
| Bossenburgh-Weyevliet | - | - | - | 99,6% | 0,3% | 0,1% | 100% | 977 |
| Westerzicht | - | - | - | 99,6% | - | 0,4% | 100% | 753 |
| Papegaaienburg-Hofwijk | - | - | 0,2% | 70,3% | 20,5% | 9,0% | 100% | 522 |
| West-Souburg & Vrijburg | 1,0% | 15,3% | 25,6% | 33,7% | 18,2% | 6,1% | 100% | 718 |
| Kern Oost-Souburg, Zeewijksingel | 1,1% | 30,0% | 37,8% | 22,1% | 4,5% | 4,5% | 100% | 2.463 |
| Schoonenburg-Groot Abeele | 1,3% | 2,9% | 1,2% | 82,9% | 9,8% | 1,9% | 100% | 1.312 |
| Molenweg & Landbouwgeb O-Soub | - | 2,9% | 37,4% | 49,0% | 2,7% | 8,0% | 100% | 853 |
| Ritthem & Binnen- en Buitenhavens | 2,3% | 12,0% | 25,7% | 23,4% | 16,6% | 20,0% | 100% | 175 |
| Totaal | 1,4% | 16,5% | 29,6% | 34,7% | 13,4% | 4,4% | 100% | 21.683 |

Figuur 5. Gemeente Vlissingen, Woningvoorraad per buurt naar bouwjaarperiode, per 1-4-2009
Bron: Stadsmonitor



Figuur 6. Gemeente Vlissingen, Kenmerken woningvoorraad per medio 2009
Bron: StadsMonitor/gemeente.

maar dat om diverse redenen niet doen (geen behoefte om duurder te wonen, geen passende woonruimte beschikbaar). Maar de bereikbare voorraad sociale huurwoningen moet in beginsel toereikend zijn om de aandachtsgroep onder dak te brengen. Van beleidsmatig grotere betekenis dan de omvang van de bereikbare voorraad is de beschikbaarheid van woningen uit die voorraad voor mensen uit de aandachtsgroep:

- Hoeveel woningen uit die bereikbare voorraad komen per jaar beschikbaar voor mensen uit de aandachtsgroep;
- En hoeveel mensen uit de aandachtsgroep willen jaarlijks een woning binnen de bereikbare voorraad? Deze benadering focust ook sterker op de vraag welke maatregelen tot meer beschikbare woningen leiden, zoals doorstroming naar te ontwikkelen andere huur- en koopwoningen. De effecten van dergelijke maatregelen op de beschikbaarheid zijn weer goed te meten.

Twee aandachtspunten om doorstroming in beginsel effectief te laten zijn:

- De feitelijke doorstromingsbehoefte is vaak gericht op een 'beheb- bare' opschuiving. Vanuit de sociale huursector gaat het gewoonlijk vooral om aanbod in de goedkope en betaalbare (of middel dure) koop of naar andere bereikbare huur. Er moet voor velen dus een goede aansluiting zijn op wat men achter laat, zodat de stap is te overbruggen;
- Om effect met doorstroming te bereiken is het wel nodig om nieuwe woningen ook in behoorlijke mate door doorstromers uit de gemeente zelf te laten betrekken. Immers bij huisvesting door vestigers uit een andere gemeente komt er geen woning voor een eigen woningzoekende beschikbaar.

Het voorgaande wijst in de richting van het belang van een goede sturing van het uitvoeringsproces: goed volgen hoeveel woningen er uit de bereikbare voorraad beschikbaar komen en hoeveel van die woningen er worden gevraagd. Dat is eenvoudig aan te geven (en wordt verderop uitgewerkt). Op die wijze zijn gemeente en corporaties samen bezig om op goede wijze invulling aan processturing te geven. Dan zal tijdig blijken wanneer zal moeten worden bijgestuurd.

Inwoners over leefbaarheid

In Vlissingen is in 2009 een onderzoek uitgevoerd naar de leefbaarheid in de buurten. Het is na 2005 en 2007 de derde keer dat de Leefbaarheidsmonitor Lemon is toegepast. Dit instrument meet de beleving van leefbaarheid op basis van een schriftelijke vragenlijst onder bewoners. Lemon geeft de bevindingen van bewoners weer. Er dient hierbij benadrukt te worden dat beleving en feitelijke situatie niet altijd overeenkomen. De resultaten van Lemon geven de gevoelens van bewoners weer en niet in hoeverre deze gevoelens in overeenstemming zijn met de feitelijke cijfers. Hieronder volgen

de belangrijkste conclusies voor de gemeente als geheel uit Lemon Vlissingen 2009. Hierbij wordt opgemerkt dat bij de beoordeling van de aspecten hoge scores "goed" zijn en lage scores "slecht".

Fysieke woonomgeving

De aspecten van de fysieke woonomgeving worden in Vlissingen wisselend beoordeeld. De kwaliteit van de woningen, de woonomgeving, de openbare verlichting, de aanwezigheid van groenvoorzieningen en de algemene voorzieningen scoren ruim voldoende. Het cijfer voor de kwaliteit van de woningen is ten opzichte van de vorige meting echter wel gedaald. De aanwezigheid van straatmeubilair is het enige aspect binnen dit thema dat gemiddeld een onvoldoende krijgt. Het onderhoud van het straatmeubilair en de aanwezigheid van speelvoorzieningen scoren echter maar net een voldoende. Op de vraag welke voorzieningen bewoners nog missen in hun buurt werd vooral geantwoord dat winkels in de nabije omgeving ontbreken.

Sociale woonomgeving

Het best beoordeelde aspect binnen dit thema van de sociale woonomgeving is het thuis voelen in de buurt. De omgang van bewoners wordt met een 6,8 als redelijk beoordeeld. De andere twee aspecten, 'bewoners kennen elkaar' en de betrokkenheid van de bewoners, scoren beide een 6,2. De score voor 'bewoners kennen elkaar' is ten opzichte van de vorige meting gedaald.

Ongenoegens

Een aantal aspecten van overlast scoren gemiddeld hoog in de beleving, dit is een positief signaal omdat de bewoners daarmee aangeven weinig overlast te ervaren. Dit geldt voor de overlast van het geluid van huisdieren, de overlast van vuilnis, de overlast van het stallen van caravans e.d., de overlast van uitgaansgelegenheden en van drugs- of alcoholgebruik. De overlast van uitwerpselen van (huis) dieren scoort het laagst en krijgt maar net een voldoende.

Veiligheid

Hierover zijn veel vragen gesteld. De inwoners van de gemeente geven met gemiddeld 7,8 aan dat zij zich behoorlijk veilig voelen in hun buurt. Er lijkt over het algemeen niet veel sprake van geweld te zijn en weinig respondenten geven aan zelf ooit te zijn lastiggevallen of betrokken te zijn geraakt bij geweld⁴. Overlast van graffiti en diefstal of inbraak worden tevens met hoge cijfers beoordeeld. Toezicht in de buurt en verkeersoverlast worden met een onvoldoende beoordeeld.

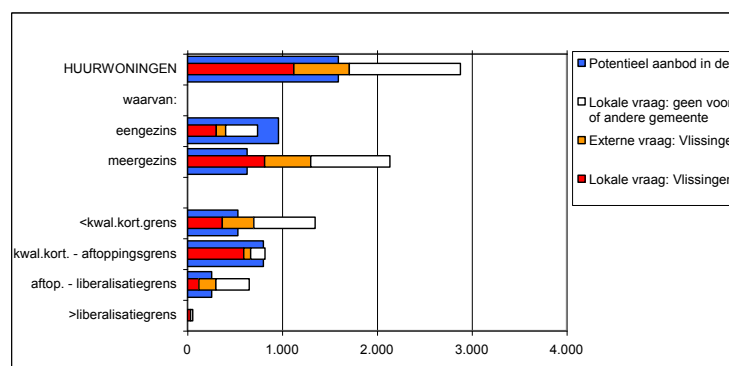
⁴ Volgens Lemon voelt men zich in de buurten over het algemeen veilig. Het zijn echter vaak binnen een gemeente enkele specifieke plekken waar gevoelens van onveiligheid worden ervaren. Wanneer deze worden gesignaleerd, treed de gemeente daar specifiek tegen op.

In deel 2 van de woonvisie analyseren wij de uitkomsten van Lemon per buurt.

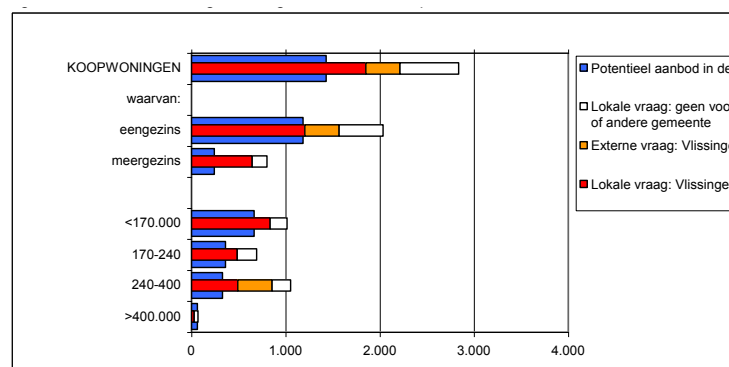
Vraag en aanbod

In het Woon Onderzoek Nederland 2006 (WoON 2006) van het Ministerie van VROM is een analyse uitgevoerd van vraag en aanbod op de Vlissingse woningmarkt. Hierbij is een inschatting gemaakt van het potentiële aanbod op basis van huishoudens die aangeven binnen 2 jaar te willen verhuizen. De potentiële vraag naar een woning in Vlissingen bestaat uit de lokale vraag, de externe vraag (vanuit omliggende gemeenten) en de vraag zonder voorkeur voor een gemeente (aanneme 15%). Onderstaande grafieken geven een overzicht hoe de vraag zich verhoudt tot het aanbod naar typologie en prijsklasse.

Figuur 8, Gemeente Vlissingen, vraag en aanbod in huursector 2006
Bron: WoOn2006.



Figuur 9 Gemeente Vlissingen, vraag en aanbod in koopsector 2006
Bron: WoON 2006.



- De totale vraag naar huurwoningen is veel groter dan het potentiële aanbod. Een deel van de potentiële huurders spreekt echter geen voorkeur uit voor Vlissingen of voor een andere gemeente. Dat betekent dat zij zich in de praktijk vaak laten leiden door de beschikbaarheid van een woning. Binnen de huursector zou echter sprake zijn van een kwalitatieve mismatch: meer aanbod dan vraag bij eengezinshuurwoningen en meer vraag dan aanbod bij meergezinshuurwoningen. Vraag en aanbod zijn in evenwicht in de categorie woningen die vanaf juli 2009 in de maandhuur klasse € 357-548 vallen. In de categorie goedkope huurwoningen daaronder is sprake van een tekort. In wat mindere mate is dat ook het geval in de maandhuurklasse € 548-648, dus bij de duurere sociale huurwoningen;
- Ook in de koopsector is de vraag groter dan het aanbod. Het potentiële aanbod van koopappartementen blijft volgens dit onderzoek uit 2006 duidelijk achter bij de vraag. In de koopsector concentreert het tekort zich in het prijssegment van € 240.000-400.000. Het potentiële tekort bij de appartementen in de koopsector manifesteert zich met name bij de appartementen tot 3 kamers. Bij eengezinswoningen lijkt juist sprake van een potentieel overschot bij woningen met 4 of meer kamers;
- Potentiële gemeenteverlaters zoeken in de huursector relatief vaak goedkope woningen en meergezinswoningen. In de koopsector richten zij zich vooral op eengezinswoningen, gelijkelijk verdeeld over de drie onderscheiden prijsklassen tot € 400.000;
- Nadere beschouwing van de analyse geeft dat de starters in Vlissingen relatief vaak in het ongewisse laten waar ze willen gaan wonen, waarbij ze relatief vaak op zoek zijn naar een meergezinswoning en/of een huurwoning.

Andere actualiteit en verschillen per buurt

De onderzoek uit 2006 geeft een richting aan van mogelijke spanningen op de woningmarkt. Wij plaatsen twee kanttekeningen bij de uitkomsten van dit onderzoek:

- Na 2006 is er veel gebeurd op de woningmarkt, vooral ook onder invloed van de economische crisis. Wij beschikken niet over zodanige gegevens daarvan dat wij een gespecificeerd overzicht van actuele tekorten en overschotten kunnen presenteren. Wel is duidelijk dat er grote haperingen zijn op de koopwoningmarkt en dat mede als gevolg daarvan de doorstroming stagneert. Dat leidt onmiskenbaar tot een grotere marktdruk in de sociale huur sector;

- Het onderzoek verschaft geen informatie over de match van vraag en aanbod naar locaties/buurtten binnen Vlissingen. Uiteraard liggen er wat dat betreft de nodige verschillen, ook na 2006. Actueel onderzoek in samenwerking met de corporaties moet meer inzicht geven in bijvoorbeeld de wachttijden in de sociale huursector.

De thans beschikbare inzichten in het functioneren van de woningmarkt zullen met beschikbare aanvullingen van actuele gegevens een rol spelen bij de verdere uitwerking van de buurtbenadering, teneinde mede richting te geven aan de zich daar voordoende opgaven op het vlak van vernieuwing en nieuwbouw.

2.3 Buurten van Vlissingen

Foto's van de buurten

In deel 2 van de woonvisie "Buurten in Vlissingen" is per buurt een 'foto' genomen van de huidige stand van zaken van de fysieke en sociale woonomgeving. Deze foto bevat gegevens over de woningvoorraad, de bevolkingssamenstelling, de beleving van de buurt en de aanwezigheid van voorzieningen. De buurten worden hierbij gekarakteriseerd in tekst, tabellen, grafieken en beelden. De gegevens zijn afkomstig uit de doorlopende onderzoeken van het CBS, de Stadsmonitor en Lemon.

Indicatoren voor kwaliteitsverbetering

De teksten en grafieken van de foto's van de buurten zijn vertaald naar zes indicatoren voor kwaliteitsverbetering. Hiermee wordt aangesloten bij systematiek van de selectie van de 40-prachtwijken ('Vogelaar-wijken'), waarbij wijken met behulp van indicatoren worden beoordeeld op hun fysieke en sociale situatie. Indicatoren moeten worden gezien als een hulpmiddel in een beleidsproces om tot een gezamenlijke perceptie en een gezamenlijk actieplan voor de buurt te komen en niet als een schijnbaar objectieve norm om in dit geval de buurt de maat te nemen. Uitgangspunt in deze woonvisie is dat de mate waarin een buurt op één of meer van de indicatoren ondergemiddeld scoort, dit een zekere potentie aan kwaliteitsverbetering signaleert.

Voor de buurten van Vlissingen zijn de onderstaande indicatoren gehanteerd. Tevens is bij elk van de indicatoren aangegeven wat het criterium is voor ondergemiddeld scores.

1. **Gebouwd < 1971:** criterium > 50% van woningen voor 1971 dan signaleren; jaartal ingegeven vanuit de algemeen geaccepteerde scheiding in bouwjaren vanuit de volkshuisvesting;
2. **Oppervlak < 90 m²:** criterium > 30% van woningen kleiner dan 90 m² dan signaleren, oppervlak ingegeven vanuit het gegeven dat circa 95 m² het minimaal gewenste woonoppervlak is;

3. **Aantal goedkope woningen:** criterium > 50% van de woningen goedkoper dan € 150.000,- dan signaleren; waarde ingegeven als richtgetal om onderscheid te maken naar lage en hoge waarde van woningen;
4. **Negatieve beleving van de fysieke woonomgeving:** criterium = significante⁵ negatieve afwijking van het gemiddelde van de gemeente Vlissingen;
5. **Negatieve beleving van de sociale woonomgeving/ongenoegens:** criterium = significante negatieve afwijking van het gemiddelde van de gemeente Vlissingen;
6. **Negatieve beleving van de veiligheid:** criterium = significante negatieve afwijking van het gemiddelde van de gemeente Vlissingen.

Voor elke buurt zijn de scores in een overzicht gezet en gekoppeld aan een kleurcodering: (significante) overschrijding in negatieve zin = rood, score (ongeveer) gelijk aan het Vlissingse gemiddelde = geel, (significant) betere score dan gemiddelde = groen. De scores op de beleving van woonomgeving en veiligheid worden aangegeven met "-." = significante negatieve afwijking, een "+" = significant positieve afwijking en een "0" = geen afwijking.

Figuur 10. Voorbeeld van scores op indicatoren van kwaliteitsverbetering
Bron: Buurten in Vlissingen, deel 2 van de Woonvisie Vlissingen.

| Leeftijd % < 1971 | Oppervlak % < 90 m ² | Woz-waarde % < €150.000,- | Fysieke woonomgeving | Sociale woonomgeving | Veiligheid |
|----------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------|
| 69% | 10% | 44% | 0 | 0 | 0 |

Uitkomsten

De samengestelde buurt Rosenberg, Lammerenburg B.P scoort op alle criteria significant beter dan gemiddeld. Het betreft hier de meest recente nieuwbouwlocaties van Vlissingen, met een monocultuur van grondgebonden eengezinskoopwoningen en een homogene bevolkingssamenstelling. Ook Pauwenburg-west scoort goed. Hierbij is eveneens sprake van een buurt met een eenzijdige woningtypologie en een homogene bevolkingssamenstelling.

⁵ Men spreekt van een significante uitkomst als deze uitkomst in sterke mate de veronderstelling ondersteunt dat het verschil niet door toeval is ontstaan, maar door iets anders. Hier gaat het dus om een afwijking ten opzichte van het gemiddelde van de gemeente Vlissingen of veranderingen ten opzichte van de meting in 2007. (Lemon 2009)

Buurten die significant minder scores dan Vlissingen gemiddeld zijn:

- *Oude Binnenstad*: de leeftijd van de buurt brengt met zich mee dat de Oude Binnenstad een groot aandeel oude en kleine woningen kent. De sociale woonomgeving wordt negatief beoordeeld. Een nadere beschouwing geeft aan dat deze scores vaak een buurtspecifieke oorzaak hebben. In de uitwerking is verdere duiding van de betekenis van de minder dan gemiddelde scores een vereiste;
- *Scheldestraat e.o. & Stadhuisplein*: met name door de scores met betrekking tot de woningvoorraad. De buurtbeleving scoort gemiddeld. Als we inzoomen op delen van de buurt is er een duidelijk onderscheid tussen de Rooie Buurt (positieve beleving) en het deel tussen de Scheldestraat en Badhuisstraat (meer overlast);

- *Bonedijkestraat e.o. & Het Fort e.o., Bloemenlaan e.o. & Baskenburg Zuid en Hercules Segherslaan e.o.*: al deze buurten kampen met minder dan gemiddelde scores op de woningvoorraad en de beleving van de buurt. Een nadere beschouwing geeft aan dat deze scores vaak een buurtspecifieke oorzaak hebben. In de uitwerking is verdere duiding van de betekenis van de minder dan gemiddelde scores een vereiste;
- *Bossenburgh*: hier is met name aandacht nodig vanwege de scores op het gebied van de fysieke, sociale en veiligheidsbeleving in de buurt. De specifieke stedenbouwkundige opzet van de buurt vraagt om een nadere analyse voor de invloed hiervan op de beleving van de bewoners.

Figuur 11. Scores op indicatoren van kwaliteitsverbetering per buurt
Bron: Buurten in Vlissingen, deel 2 van de Woonvisie Vlissingen.

| | Leeftijd % < 1971 | Oppervlak % < 90 m ² | Woz-waarde % < €150.000,- | Fysieke woonomgeving | Sociale woonomgeving | Veiligheid |
|---|----------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------|
| 1. Oude Binnenstad (10) | 53% | 44% | 49% | 0 | - | 0 |
| 2. Scheldestraat e.o. & Stadhuisplein (11,12) | 68% | 37% | 69% | 0 | 0 | 0 |
| 3. Boulevard, Spuikom, Vredenhof-zuid & -noord (20,24) | 37% | 24% | 21% | 0 | 0 | 0 |
| 4. Bonedijkestraat e.o. & Het Fort e.o. (21,25) | 68% | 31% | 77% | - | 0 | 0 |
| 5. Bloemenlaan e.o. & Baskenburg Zuid (22,23) | 83% | 33% | 88% | - | - | - |
| 6. Hercules Segherslaan e.o. (26) | 80% | 55% | 77% | 0 | - | - |
| 7. Paauwenburg-oost (30) | 56% | 25% | 42% | + | 0 | 0 |
| 8. Paauwenburg-west (31) | 37% | 0% | 2% | + | + | + |
| 9. Rosenburg, Lammerenburg B.P. (40,43) | 0% | 2% | 0% | + | + | + |
| 10. Bossenburgh-Weyevliet (41) | 0% | 9% | 75% | - | - | - |
| 11. Westerzicht (42) | 0% | 12% | 48% | 0 | 0 | 0 |
| 12. Papegaaienburger-Hofwijk (45) | 0% | 5% | 40% | 0 | 0 | 0 |
| 13. West-Souburg & Vrijburg (46,48) | 42% | 5% | 13% | 0 | 0 | 0 |
| 14. Kern Oost-Souburg, Zeewijksingel (50,51) | 69% | 10% | 44% | 0 | 0 | 0 |
| 15. Schoonenburg-Groot Abeele (52) | 5% | 4% | 28% | 0 | 0 | 0 |
| 16. Molenweg e.o. & O-Soub & O-Soub Noord (53, 54,55) | 40% | 5% | 47% | 0 | 0 | 0 |
| 17. Ritthem & Landbouwgeb. Ritthem & Havens (60, 61,70) | 40% | 1% | 18% | + | + | + |
| 18. Scheldekwartier (...) | 0% | 0% | 0% | 0 | 0 | 0 |
| Vlissingen | 48% | 22% | 48% | 0 | 0 | 0 |

2.4 Ontwikkelingen en trends

In het advies van de Vromraad "Wonen in ruimte en tijd" (2009) wordt op basis van een analyse van de sociaal-culturele ontwikkelingen een zoektocht gestart naar trends in het wonen.

In een notendop signaleert de raad de onderstaande sociaal-culturele ontwikkelingen in Nederland:

- Toenemende individualisering;
- Dalend geboortecijfer;
- Toenemend aantal echtscheidingen;
- Toenemende vergrijzing (meer mensen blijven langer leven);
- Internationalisering van maatschappij en arbeidsmarkt;
- Toenemende aandacht voor klimaatverandering;
- Omslag van behoeftemaatschappij naar belevingsmaatschappij: consumptie niet alleen maar gericht op het bevredigen van menselijke behoeften (honger, dorst, beschutting) maar vooral ook om het innerlijk gevoel dat het gedrag bij ons oproept;
- Het vervagen van grenzen tussen wonen - werken - recreëren, tussen stad en land en tussen tijdelijk en permanent.

De Vromraad leidt een aantal trends af van de voornoemde ontwikkelingen met betrekking tot het wonen:

- Een toenemende behoefte om te wonen met gelijkgestemden;
- De opkomst van transnationaal wonen (permanent of tijdelijk in het buitenland wonen) en verschillende vormen van 'meerhuizigheid' (het beschikken over meer dan één woning);
- Een toenemende vraag naar comfort en gemak, waarbij wonen samen gaat met zorg- en dienstverlening. De raad duidt deze trend aan met de term 'verdienstelijking van het wonen'.

Ook vanuit de opgaven in de woningmarkt benoemt de Vromraad een aantal ontwikkelingen die noodzaken tot herbezinning op de huidige aanpak van de woningmarkt:

- De kwantitatieve bouwopgave blijft, mede doordat de huishoudens gemiddeld genomen steeds kleiner worden, maar wijzigt van karakter door toenemende regionale verschillen;
- De bevolkingsgroei zal vooral plaatsvinden in de grotere steden en de rondom deze steden gelegen gemeenten (vooral in de Randstad), terwijl meer perifeer gelegen gemeenten in veel gevallen te maken zullen krijgen met bevolkingskrimp en soms zelfs ook met huishoudenskrimp;

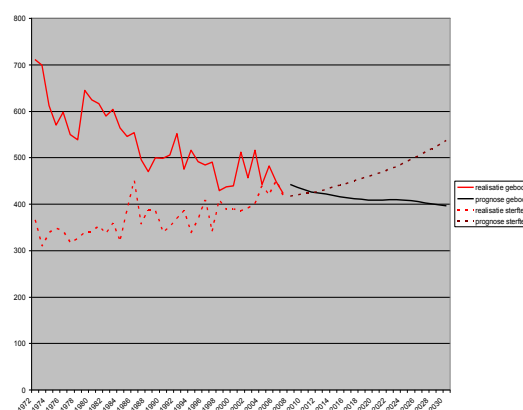
- In stedelijke gebieden is de ruimte voor uitbreidingslocaties beperkt en zullen veel van de woningen in bestaand gebied moeten worden gerealiseerd. Dit vraagt om een verstedelijkingsstrategie met aandacht voor verdichting, transformatie van bestaande woonmilieus en het hergebruik van bestaande terreinen en gebouwen (bedrijventerreinen, kantoorgebouwen en vrijkomend cultureel erfgoed). Daarnaast kennen deze gebieden ook een herstructureringsopgave om de mismatch in de bestaande voorraad aan te pakken;
- Ook in krimpgebieden komt het accent gaandeweg meer te liggen op herstructurering en transformatie (en beheer) dan op alleen het vergroten van de voorraad. De beleidsopgave is hiermee vooral een kwalitatieve opgave geworden.

In meer of mindere mate manifesteren voornoemde ontwikkelingen zich op onderstaande wijze in Vlissingen:

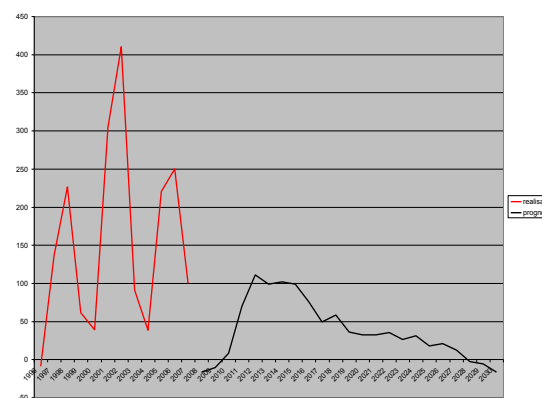
- **Krimp:** Vlissingen heeft op dit moment een stabiele bevolkingsomvang waarin geboorte, sterfte en migratie elkaar in evenwicht houden. De prognose is dat binnen afzienbare tijd het sterfecijfer het geboortecijfer zover overstijgt dat het migratiesaldo dit bij ongewijzigd beleid niet kan opvangen. In huishoudensontwikkeling is tot 2020 geen afname gesignaleerd. Verdergaande vergrijzing en meer alleenstaanden leiden volgens de prognoses van het IPB en Primos tot een toename van het aantal huishoudens en daarmee tot een toename van de woningbehoefte;
- **Toenemende behoefte aan verschillende combinaties van wonen-welzijn-zorg:** Als gevolg van de dubbele vergrijzing, waarbij meer mensen langer leven, neemt ook de zorgvraag toe. Er is een toenemende behoefte aan een grotere differentiatie van geschikte woningen in een passende omgeving voor mensen met beperkingen en/of een zorgvraag al dan niet in combinatie met verschillende vormen van zorg en welzijn: invulling van de 'verdienstelijking van het wonen';
- **Toenemende aanwezigheid van arbeidsmigranten:** De internationaal opererende bedrijven in Vlissingen-Oost zetten in toenemende mate goedkope tijdelijke arbeidskrachten in vanuit Oost-Europese en Aziatische landen. De arbeidskrachten leveren een waardevolle bijdrage aan de economie. In een aantal situaties levert de wijze waarop deze tijdelijke arbeidskrachten gehuisvest worden overlasterisaties op. Daarbij wordt deze groep vaak op onveilige wijze gehuisvest;

- **Aanwezigheid van (buitenlandse) studenten:** de (inter)nationalisering strekt zich uit tot in het hoger onderwijs. Als onderwijsstad van Zeeland is deze ontwikkeling voor Vlissingen een kans die zij graag uitbuit;
- **Gelijkgestemden:** Dat kan tot uitdrukking komen in de behoefte aan privaat beheerde woondomeinen, zoals de Vromraad aangeeft. In Vlissingen manifesteert zich dat op 't ogenblik wellicht meer in zaken als wensen tot collectief opdrachtgeverschap, groepswonen, en experimenten met welstandsvrij bouwen op vrije kavels in uitbreidingslocaties (Souburg Noord);
- **'Meerhuizigheid':** het beschikken over meer dan één woning en van beide woningen veelvuldig gebruik maken wordt in de woonvisie vertaald naar deeltijdwonen. Bij deeltijdwonen spelen vaak de specifieke kwaliteiten van een plek een rol bij de beslissing om in deeltijd een huis te bewonen. De maritiem stedelijke kwaliteiten van Vlissingen komen hier bij uitstek voor in aanmerking;
- **De behoefte om de aanwezige kwaliteiten in Vlissingen meer uit te buiten:** wat geldt voor deeltijdwonen, geldt natuurlijk zeker voor de reguliere bewoning. In Vlissingen heb je de kans om fietsafstand bij de zee en het strand te wonen, in een stedelijk maritieme setting of aan het Nationaal landschap. Het zijn deze kwaliteiten die Vlissingen verder wil uitbuiten bij het ontwikkelen van aantrekkelijke woonmilieus;
- **Inbreiding boven uitbreiding:** Op geheel eigen wijze, namelijk gelegen tussen zee en Nationaal Landschap en met een verouderde voorraad, is deze problematiek van toepassing op Vlissingen, waarbij echter in plaats van verdichting ingezet kan worden op verdunning in de stad.

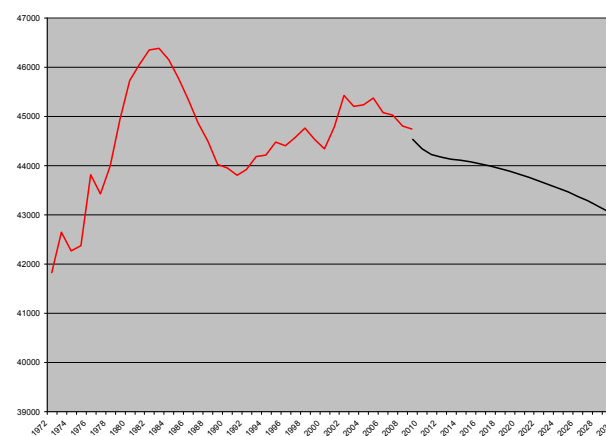
Figuur 12. Gemeente Vlissingen, Prognose ontwikkeling geboorte- en sterftcijfer
Bron: Provincie Zeeland, Onverkende paden (2008)



Figuur 13. Gemeente Vlissingen, Prognose huishoudensontwikkeling
Bron: Provincie Zeeland, Onverkende paden (2008)



Figuur 14. Gemeente Vlissingen, Prognose bevolkingsontwikkeling
Bron: Provincie Zeeland, Onverkende paden (2008)



3. Wat willen we bereiken?

In dit hoofdstuk komt de visie van de gemeente Vlissingen met het woonbeleid naar voren; de uitwerking van deze ambities vindt in het volgende hoofdstuk plaats. De ingrediënten daarvoor droegen wij aan in zowel het vorige hoofdstuk als in deel 2 van deze woonvisie: daar is immers stil gestaan bij wat er zoal speelt op het vlak van het wonen in de gemeente en in de buurten en wat daaraan ten grondslag ligt. De visie op het woonbeleid valt binnen de gemaakte (ruimtelijke) keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente zoals staat beschreven in de structuurvisie 2020.

De vijf pijlers van onze visie

De kwaliteit van de buurten staat in onze visie voorop. Wij zetten in op **kwaliteit boven kwantiteit**. Daarmee komt de focus van het beleid op de bestaande woningvoorraad en woonomgeving. En daarbij zetten wij in op **integrale wijkaanpak**. Dat moet Vlissingers, Souburgers en Ritthemers perspectief bieden op een situatie waarin voldoende keuzemogelijkheden zijn wat betreft kwaliteit en differentiatie van woningen en woonmilieus, opdat men daadwerkelijk stappen kan zetten in een passende wooncarrière. Wij willen daarbij de diverse **doelgroepen aan bod** laten komen en rekening houden met hun veranderende samenstelling. Vanuit onze nieuwe focus vormt de nieuwbouw in Vlissingen een aanvulling op wat wij tekort komen binnen onze bestaande en deels aan veranderende omstandigheden aan te passen woningtypen en woonmilieus. Dit samenhangend geheel moet er aan bijdragen dat de **woningvoorraad van morgen** goed past bij de huidige en veranderende woonbehoeften. Daarbij beseffen wij dat de woningmarkt niet ophoudt bij onze gemeentegrens. Opdat onze plaatselijke markt zich optimaal kan ontwikkelen zoekt Vlissingen binnen de regio actief naar **samenwerking**, in samenhang met de zich elders voordoende en gewenste ontwikkeling.

Kwaliteit boven kwantiteit

Het aantal huishoudens zal in Vlissingen de aankomende 10 jaar matig groeien. De woningbouwplannen die de gemeente op dit moment in planvorming en uitvoering heeft, hebben voldoende capaciteit om deze groei te verwerken. De huidige ontspannen woningmarkt binnen Vlissingen in combinatie met een bestaande woningvoorraad die deels onvoldoende perspectief biedt voor de veranderende behoefte, levert kansen voor een kwaliteitslag.

Vlissingen zet in op een op de behoeften afgestemde kwaliteitsverbetering van woningvoorraad en woonomgeving. Dat zal leiden tot gewenste, maar lokaal verschillende aanpassingen en/of vernieuwingen. Waar dit mogelijk tot vrijkomende locaties in de stad leidt richt het beleid zich op een zorgvuldige aanpak daarvan en zal het zeker niet zomaar gehoor geven aan een reflex tot volbouwen. In elk geval moet nieuwbouw bijdragen aan een perspectief met voldoende keuzemogelijkheden wat betreft kwaliteit en differentiatie van woningen en woonmilieus. De kwaliteiten van het omliggende Nationaal Landschap worden hierbij gewaarborgd door in te zetten op bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.

Integrale wijkaanpak

Zoals uit de analyse van de buurten van Vlissingen blijkt, zijn er binnen de gemeente buurten waar zich gecombineerd fysieke en sociale problemen voordoen. De leefbaarheid en veiligheid staat in deze buurten onder druk. De gemeente zet daartoe sterk in op de integrale wijkaanpak. Samen met haar maatschappelijke partners wordt vanuit fysiek en sociaal perspectief gewerkt aan de versterking van de leefbaarheid van de buurten. Met de integrale wijkaanpak zet de gemeente in op het benutten van kwaliteiten en het creëren van kansen van en voor de bewoners en de buurt. De rol en inbreng van de bewoners van de buurten is vanzelfsprekend van groot belang bij de onderbouwing van de te maken keuzes.

Doelgroepen aan bod

Wij onderscheiden diverse doelgroepen met hun eigen specifieke woonbehoeften, met een verschillende positie op de woningmarkt en met een verschillend perspectief. De sociaal maatschappelijke functie van centrumgemeente voor Zeeland heeft er toe bijgedragen dat de gemeente Vlissingen het overgrote deel van de maatschappelijke opvang van Zeeland huisvest; daarbij kent de gemeente een ruime vertegenwoordiging van lage inkomens. De gemeente heeft niet de ambitie om de doelgroepen in omvang te laten groeien of om meer mensen in de doelgroep aan te trekken. De inzet van het beleid is niet méér sociale huurwoningen, maar sociale huurwoningen met méér kwaliteit. Daarbij is het beleid van Vlissingen er op gericht de onderscheiden doelgroepen een goed perspectief te bieden op een woonsituatie met keuzemogelijkheden in kwaliteit en differentiatie; een passende wooncarrière moet mogelijk zijn. De gemeente ziet voor de groep huishoudens die op zoek is naar een deeltijdwoning in toenemende mate kansen voor huisvesting in Vlissingen.



De woningvoorraad van morgen

De gemeente wil dat de samenstelling van de woningvoorraad en de woonmilieus zo goed mogelijk spoort met de huidige en veranderende samenstelling en daarop te baseren woonbehoeften en mogelijkheden van de bevolking. Daar moet allereerst de gewenste aanpassing en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad en woonmilieus in de buurten aan bijdragen. En in de tweede plaats, in nauwe samenhang daarmee, ook de nieuwbouwplannen.

Samenwerking

De gemeenten op Walcheren fungeren als één woningmarkt, waarbij elke gemeente op geheel eigen wijze een aantrekkelijke woonomgeving heeft te bieden. De gemeenten hebben elk hun ambities op het gebied van wonen, maar vissen daarbij voor een deel in dezelfde (krimpende) vijver. Afstemming van de gemeentelijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammeringen is hierbij noodzakelijk. De gemeente zet in op samenwerking, waarbij uitwerking van het idee van complementariteit een belangrijke invalshoek is. De gemeente Middelburg deelt deze ambitie en op dit moment wordt deze in gezamenlijkheid uitgewerkt.

4. Uitwerking van ambities

4.1 Kwaliteit boven kwaliteit

De inzet op kwaliteit is vertaald in de onderstaande speerpunten:

1. Kwaliteitsverbetering woningvoorraad en woonomgeving;
2. Gericht opknappen en selectief bijbouwen;
3. Vergroting diversiteit woningvoorraad en woonomgeving.

4.1.1 Kwaliteitsverbetering woningvoorraad en woonomgeving

Aanpassing en vernieuwing in buurten kan ertoe leiden dat het daar wenselijk is om woningen uit de markt te nemen. De ontspannen woningmarkt biedt ons ook meer mogelijkheden om bij herstructurering niet elke gesloopte woning te vervangen door één ander of zelfs twee andere woningen. Een dergelijke zogenaamde verdunning schept de mogelijkheid om in de buurten bijvoorbeeld andere woonmilieus te creëren en meer groen, speelvoorzieningen of parkeerplaatsen aan te leggen. Aanpassing en vernieuwing van de woningvoorraad in buurten draagt zodoende ook bij aan de kwaliteitsverbetering van de woonomgeving.

Binnen de context en kaders van de Verstedelijkingsafspraken – zie de tabel in § 4.4 - streeft de gemeente naar een verdunningsopgave middels herstructureringsopgaven van circa 320 woningen tot 2020. Hierbij wordt opgemerkt dat de afspraken geen doel op zich zijn, maar een middel om tot kwaliteitsverbetering te komen. Wij denken dat we met de herstructureringsopgaven waar we voor staan in de Bonedijkstraat e.o., de Oude Binnenstad (Grote Markt) en op nader te bepalen locaties, deze indicatieve opgave kunnen gaan realiseren. Welke kwaliteiten in de woningvoorraad en woonomgeving worden toegevoegd als gevolg van de verdunning wordt bepaald na analyse van de buurt en in overleg met de bewoners.

Maatregelen en acties tot 2015:

1. Het vaststellen en realiseren van een verdunningsopgave van circa 160 woningen in het kader van herstructurering;
2. Het maken van een analyse van buurten met een herstructureringsopgave (zie ook integrale wijkaanpak);
3. In overleg treden met buurtbewoners van herstructureringsgebieden over gewenste kwaliteitsverbeteringen in woningvoorraad en woonomgeving;

4.1.2 Gericht opknappen en selectief bijbouwen

Een toekomstbestendig woonperspectief voor de gemeente en de buurten vraagt om een ontwikkelstrategie van selectief bijbouwen en gericht opknappen. Deze strategie kenmerkt zich door een klein-

schalige opzet en met oog voor de omgeving. Vanuit een totaalvisie op een gebied wordt de herstructureringsopgave opgeknipt in deelontwikkelingen en gerealiseerd met een programma waar op dat moment vraag naar is. De doorlooptijden worden beperkt gehouden en veranderingen in de vraag worden direct verwerkt in de volgende deelontwikkeling.

Vrijkomende binnenstedelijke locaties worden weloverwogen opgevuld met woningen, waarbij per locatie wordt bekeken waar de buurt het meeste baat bij heeft. Dit kan bijvoorbeeld resulteren in een verbreding van het woningaanbod in de buurt, in een andere bestemming van bestaande bebouwing of in een park met speelvoorzieningen. Binnen de kaders en context van de Verstedelijkingsafspraken is een kwantitatief programma voor kleine binnenstedelijke projecten voor Vlissingen opgenomen van 200 woningen tot 2020. Deze capaciteit wordt ingezet om volgens de hiervoor genoemde strategie projecten te ontwikkelen op binnenstedelijke locaties.

Ook de reeds in gang gezette woningbouwprojecten worden binnen deze ontwikkelstrategie gerealiseerd, zij het wellicht in een aangepast tempo of met een gewijzigd programma. De uitvoering van de uitbreidingslocaties Tuindorp en Souburg-Noord is in dit kader getemporiseerd.

Maatregelen en acties tot 2015:

4. Het benoemen van herstructureringsgebieden waar de kleinschalige ontwikkelstrategie wordt toegepast;
5. Het getemporiseerd realiseren van Tuindorp en Souburg-Noord.

4.1.3 Vergroting diversiteit woningvoorraad en woonomgeving

In hoofdstuk 2 zagen we onder andere dat er in Vlissingen relatief veel oudere woningen zijn, veel goedkope woningen (lage WOZ-waarde) en veel eengezinswoningen. Ook bleek uit het WoON-onderzoek van het Ministerie van VROM dat vraag en aanbod in huur- en koopsector onvoldoende op elkaar waren afgestemd. Ook in het licht van de huidige economische situatie geldt dat volop. In een samenleving met steeds meer ouderen en een verder veranderende huishoudenssamenstelling zal ook de woonbehoefte verder veranderen. Dit vraagt een breed palet aan woningen, breder dan waarover we nu in de gemeente beschikken. Het beschikbare aanbod moet in elk geval zodanig zijn dat het een goed perspectief biedt voor de

veranderende woningbehoefte in de buurten en voor de diverse doelgroepen. Dat betekent dat er keuzemogelijkheden moeten zijn, voldoende differentiatie en op de behoeften afgestemde kwaliteit. Bij herstructureringsopgaven en nieuwbouwontwikkelingen worden de programma's afgestemd op de vraag die zich vanuit de gemeente en de buurten voordoet.

Aansluitend op een grotere diversiteit in het woningaanbod is dat ook geboden met betrekking tot de beschikbare woonmilieus, teneinde de eigen inwoners voldoende perspectief te kunnen bieden en een wooncarrière te kunnen laten maken, maar ook om nieuwe huishoudens van buiten de gemeente aan te trekken. In het bijzonder worden ook de Vlissingse kwaliteiten⁶ *maritiem, ruimte en groen* ingezet bij het ontwikkelen van specifieke woonmilieus met aantrekkingskracht. Scheldekwartier geeft daarbij invulling aan het woonmilieu maritiem wonen, de uitbreidingslocaties Tuindorp en Souburg-Noord ontwikkelen het wonen aan het groen.

Maatregelen en acties tot 2015:

6. Realisatie van een maritiem stedelijk woonmilieu in het Scheldekwartier (700 woningen tot 2015);
7. Realisatie van groenstedelijke woonmilieus in Tuindorp en Souburg-Noord;

4.2 Integrale wijkaanpak

De integrale wijkaanpak is er op gericht om een wijk in sociale en fysieke zin tot verdere ontwikkeling te laten komen. De benadering gaat uit van een afstemming van de sociale en fysieke kwaliteiten van de buurt of wijk op de behoeften en mogelijkheden van de bestaande of nieuwe bewoners. Als prominente partijen in de buurten worden woningbouwcorporaties en andere maatschappelijke partners nauw betrokken bij deze werkwijze. De gemeente gaat samen met deze partners in gesprek met de bewoners van de buurten: wat willen zij met hun buurt en niet minder belangrijk, wat kunnen ze zelf bijdragen in de ontwikkeling van hun buurt. Dit moet resulteren in breed gedragen integrale buurtplannen met maatregelen en acties ter verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving.

⁶ Actualisatie Stadscoers 2009: intern proces met als doel het herijken van de positie van Vlissingen, verder uitgewerkt in Structuurvisie 2009

De woonvisie deel 2 "Buurten in Vlissingen" geeft een analyse van de huidige stand van zaken van de fysieke en sociale woonomgeving van de buurten. Aan de hand van indicatoren is aangegeven welke buurten het meeste rendement ondervinden van een integrale kwaliteitsverbetering. Daarnaast is in het kader van het sociaal stedenbeleid de wijk Middengebied reeds aangewezen als de eerste wijk voor een CtC-aanpak (zie § 2.1.2 onder Sociaal stedenbeleid). Wij stellen voor een prioritering aan te brengen bij het uitvoeren van de integrale wijkaanpak van de Vlissingse buurten. Binnen de looptijd van het uitvoeringsprogramma van deze woonvisie (2010-2015) willen wij daarbij de ontwikkeling en uitvoering van de integrale wijkaanpak voor de volgende buurten ter hand te nemen:

1. Bonedijkestraat e.o. (Spaans kwartier, Engelse wijk)
2. Oude Binnenstad (Groote Markt)
3. Hercules Segherslaan
4. Bossenburgh

Maatregelen en acties tot 2015:

8. Het middels overleggen expliciet betrekken van bewoners(-organisaties) en maatschappelijke organisaties bij de planvorming, uitvoering en evaluatie van de integrale wijkaanpak;
9. Het opstellen en starten van de uitvoering van integrale buurtplannen voor de buurten Bonedijkestraat e.o., Oude Binnenstad, Hercules Segherslaan en Bossenburgh;

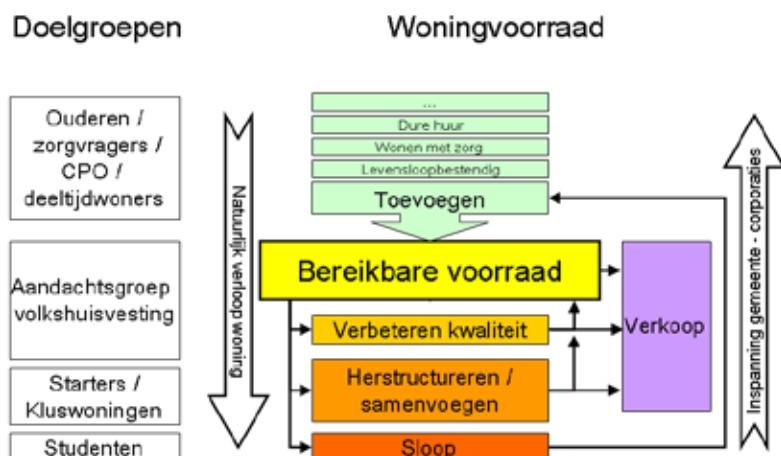
4.3 Doelgroepen aan bod

4.3.1 Doelgroepen en het verloop in de woningvoorraad

De gemeente zet zich in voor het in voldoende mate beschikbaar hebben van kwalitatief goede en passende huisvesting voor de diverse onderscheiden doelgroepen door:

- gebruik te maken van de bestaande woningvoorraad en het 'natuurlijk verloop' ervan;
- het stimuleren van nieuwe initiatieven.

Met natuurlijk verloop wordt bedoeld de wijze waarop een woning met toenemende ouderdom kwalitatief minder aansluit bij de zich voordoende behoefte. Onderstaand schema geeft aan hoe het natuurlijk verloop van een woning zich verhoudt tot de huisvesting voor de onderscheiden doelgroepen.



Toelichting

We illustreren de inzet van het natuurlijk verloop voor het huisvesten van de doelgroepen aan de hand van de bereikbare voorraad. Deze is bedoeld om de aandachtsgroep van de volkshuisvesting van een woning te voorzien. Het ouder worden van woningen in deze voorraad leidt tot ingrepen om aansluiting te houden bij de behoeften. In opeenvolgende fasen zijn kwaliteit verbeteren (renoveren), herstructureren/samenvoegen tot aan sloop toe de ingrepen die worden gepleegd. Elk van deze fasen biedt kansen voor een bepaalde doelgroep. Waarbij de laatste ingreep mogelijkheden biedt voor het toevoegen van nieuwe woningen en daarmee andere groeiende doelgroepen kan bedienen.

Binnen de woningvoorraad van Vlissingen zijn alle fasen van het natuurlijk verloop van de woningen voorhanden. De gemeente zet zich in overleg met de corporaties in om deze differentiatie te benutten en beschikbaar te houden voor de specifieke doelgroepen.

Maatregelen en acties tot 2015:

10. De gemeente gaat met de corporaties na hoe de woningvoorraad en het natuurlijk verloop daarbinnen moet worden gebruikt voor de huisvesting van de onderscheiden doelgroepen;

4.3.2 Aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid

Het beleid is erop gericht voldoende aanbod en voldoende keuzevrijheid van kwalitatief goede woningen voor mensen met een zwakke positie op de woningmarkt beschikbaar te hebben. Dat geldt dus ook voor de aandachtsgroep (mensen met lage inkomens). Uit de cijfers in § 2.2 blijkt dat de bereikbare voorraad toereikend is voor de aandachtsgroep in Vlissingen⁷. Dit strookt niet met de uitkomsten voor Vlissingen uit het WoON-onderzoek van VROM: De totale vraag naar huurwoningen zou veel groter zijn dan het potentiële aanbod. Een deel van de potentiële huurders spreekt daarbij echter geen voorkeur uit voor een woning in Vlissingen of een andere gemeente. Dat betekent dat zij zich in de praktijk vaak laten leiden door de beschikbaarheid van een woning. Ook zou er een groot tekort zijn in de categorie goedkope huurwoningen en in mindere mate in de categorie duurder sociale huurwoningen. Bovendien zou er binnen de huursector sprake zijn van meer aanbod dan vraag bij eenpersoons-huurwoningen en meer vraag dan aanbod bij meergezins-huurwoningen.

De gemeente wil in overleg met de woningcorporaties bezien hoe op een praktische manier over een voortschrijdend inzicht kan worden beschikt in de vraag naar en het aanbod van woonruimte voor de aandachtsgroep voor zover het de sociale huurwoningvoorraad betreft. Het ligt voor de hand daar een eenvoudige monitoring bij te gebruiken. Dit wordt verderop uitgewerkt. Periodiek van elders beschikbaar komende gegevens, zoals uit het WoON-onderzoek, kunnen daarop een bruikbare aanvulling vormen. Waar op grond van gegevens blijkt dat een mismatch tussen vraag en aanbod moet worden bijgesteld, biedt herstructurering hierbij houvast om op vrijgekomen locaties nieuwe keuzemogelijkheden, meer differentiatie en andere kwaliteit te bieden, in meer of mindere mate ook in de sociale huursector.

Met het inzetten op een wooncarrière voor haar inwoners stimuleert de gemeente de doorstroming vanuit de sociale huursector. Dit draagt bij om meer woningen in deze sector beschikbaar te krijgen, wat ten goede komt aan de keuzevrijheid van de aandachtsgroep.

⁷ Binnen de bereikbare voorraad behoort 37% tot het zogenaamde goedkope segment en 51% tot het daarboven liggende betaalbare segment.

Maatregelen en acties tot 2015:

11. In overleg met de woningcorporaties bezien hoe met betrekking tot de aandachtsgroep tot een voortschrijdend inzicht te komen over vraag en aanbod in en door stroming uit de sociale huursector;
12. Het zo nodig in overleg met de woningcorporaties treffen van maatregelen die aansluiten bij de uitkomsten van het voorgaande;

4.3.3 Wonen en zorg

De gemeente onderkent de toenemende vraag naar welzijn en zorg in de woonomgeving. In dit kader werkt de gemeente aan een integraal beleid voor wonen-welzijn-zorg. De gemeente wil samen met de in het netwerk van zorg en welzijn participerende partijen afspraken maken over de uitwerking van een samenhangende wonen-welzijn-zorg aanpak in relatie tot het woonbeleid.

Aanvullend zijn op dit vlak afspraken nodig met de corporaties over de wijze waarop zij bijdragen aan de woonopgave met betrekking tot wonen-welzijn-zorg, met inbegrip van de ontwikkeling van voldoende levensloopbestendige woningen (zowel nieuw als ook binnen de voorraad) en de wijze waarop zij in deze context werk maken van hun maatschappelijk ondernemerschap binnen de gemeente Vlissingen.

Maatregelen en acties tot 2015:

13. Samen met betreffende partijen afspraken maken over de uitwerking van een samenhangende wonen-welzijn-zorg aanpak in relatie tot het woonbeleid;
14. Aanvullend afspraken maken met de corporaties over de wijze waarop zij (gaan) bijdragen aan de woonopgave met betrekking tot wonen-welzijn-zorg;

4.3.4 Starters

Relatief veel starters spreken geen voorkeur uit voor een gemeente als ze gevraagd wordt naar hun toekomstige plaats van vestiging. De gemeente hecht er veel belang aan dat deze groep kiest voor huisvesting in de gemeente Vlissingen. Starters zoeken vaak huisvesting in de sociale huursector of de goedkope koopsector. Gerichte door-

stroming vanuit de sociale huursector draagt in beginsel dan ook bij om meer woningen voor starters beschikbaar te krijgen.

De relatief weinig waardevolle woningvoorraad biedt starters ten opzichte van elders in de gemeente Vlissingen eerder de kans om een eigen woning te bezitten. De gemeente stimuleert het eigen woningbezit onder starters middels het instrument Starterslening.

Als men ziet dat de positie van de starters om aan passende woonruimte te komen onevenredig achterblijft bij die van andere groepen, bestaat altijd de mogelijkheid om in overleg met de woningcorporaties maatregelen te treffen voor toedeling van woningen.

Maatregelen en acties tot 2015:

15. In overleg met de woningcorporaties bezien hoe met betrekking tot de starters tot een voortschrijdend inzicht te komen over vraag en aanbod in en doorstroming uit de sociale huursector;
16. Het zo nodig in overleg met de woningcorporaties treffen van maatregelen die aansluiten bij de uitkomsten van het voorgaande;

4.3.5 Gezinnen

Verhoudingsgewijs krijgt de huisvesting van gezinnen die niet tot een van de andere hier genoemde categorieën behoren weinig aandacht in de woonvisie, omdat relatief het best aan de woonbehoeften van deze gedifferentieerde groep tegemoet kan worden gekomen. Uitgangspunt is om met het creëren van nieuw aanbod in aanvulling op de al bestaande woningen en woonmilieus voldoende mogelijkheden te scheppen voor een wooncarrière binnen de gemeente en zoveel mogelijk ook binnen de buurten. Daarvoor is een gedifferentieerd aanbod nodig dat recht doet aan de diversiteit van de groep en de door hen gewenste woonmilieus. Het gaat dan om woningen die met name rechtstreeks de doorstroming uit de sociale huursector bevorderen (vooral goedkope en middeldure koopwoningen) en dure koopwoningen die vooral voor doorstroming uit het middensegment zorgen (vrijstaande woningen, bouw kavels, mede ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap). Een aanzienlijk deel van het woningprogramma wordt hierop gericht (zie ook paragraaf 4.4).

4.3.6 Deeltijdwonen

Met zijn ligging aan zee, de boulevard en de relatief goedkope woningmarkt heeft Vlissingen goede kaarten om de opkomende trend van deeltijdwonen te faciliteren. De gemeente ziet deeltijdwonen als een kans voor de ontwikkeling van de stad. Bijvoorbeeld voor mensen die doordeweeks elders in het land werken en hun vrije tijd en inkomen in Vlissingen en omgeving besteden. Nu al ontvangt de gemeente regelmatig informatieverzoeken over de mogelijkheden van tweede woningbezit in Vlissingen.

De gemeente zet in op het faciliteren van deze trend door het liberaliseren van het beleid op het tweede woningbezit. Daarnaast wordt het deeltijdwonen in Vlissingen nadrukkelijk meegenomen als unique sellingpoint in de citymarketing van de gemeente. Bij de concrete invulling van de vraag naar deeltijdwoningen wordt onder andere de ontwikkeling van het Scheldekwartier ingezet.

Maatregelen en acties tot 2015:

17. Verdere uitwerking van het deeltijdwonen binnen het woonbeleid;

4.3.7 Studenten

Vlissingen staat van oudsher bekend als de studentenstad van Zeeland. Deze rol wil de gemeente graag blijven vervullen en verder ontwikkelen. De ontwikkeling van de campus op Kenniswerf geeft invulling aan dit streven. Het goed en tijdig huisvesten van het toenemende aantal (inter-)nationale studenten is hierbij van groot belang. De potentie en eventuele omvang van studentenhuisvesting op een campus in het Kenniswerfgebied is onderwerp van nader onderzoek. Daarnaast wordt de bestaande woningvoorraad ingezet bij het huisvesten van studenten. Er zijn woningen die bij andere doelgroepen niet in trek zijn, maar mogelijk bij uitstek geschikt voor het (tijdelijk) huisvesten van studenten. Dat kunnen kleine of verouderde woningen zijn of woningen in herstructureringsgebieden. Studentenhuisvesting kan op deze wijze een bijdrage leveren aan het tegengaan van de achteruitgang of leegstand in buurten of anderszins levendigheid aan het straatbeeld toevoegen.

De gemeente wil met de corporaties afspraken maken over deze vorm van huisvesting, mede in relatie tot de doelstelling voor een volledige ontwikkeling van een campus op de Kenniswerf.

Maatregelen en acties tot 2015:

18. Onderzoek naar de mogelijkheden van studentenhuisvesting in het Kenniswerfgebied;
19. Afspraken maken met de woningcorporaties over de huisvesting van studenten;

4.3.8 CPO / PO / Kluswoningen

Bij CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) verwerven particulieren in groepsverband een bouwkaal met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die hierbij als opdrachtgever optreedt naar architect en aannemer van het project. Uiteindelijk worden de woningen dus in groepsverband gerealiseerd. Vlissingen wil bijdragen aan het voorzien in deze behoefte. Twee schoollocaties in het Middengebied, die vrijkomen bij de oplevering van de Open Wijkschool, worden in het kader van een pilotproject CPO vrij gehouden voor een dergelijk initiatief. Hiertoe wordt met de stichting CPOZ (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Zeeland) samengewerkt.

Onder PO (Particulier Opdrachtgeverschap) wordt verstaan het in eigen beheer bouwen van een woning op een bouwkaal. Beleid is om voldoende aanbod beschikbaar te hebben in de Gemeente Vlissingen om in deze behoefte te voorzien. Momenteel zijn deze kavels beschikbaar in Souburg-Noord (welstandsvrij), Beatrixlaan en aan de Schans (Souburg), dus zowel in stedelijk gebied als in een uitbreidingslocatie.

Kluswoningen zijn woningen die zeer voordelig worden aangeboden, maar wel met de verplichting om ze grondig op te knappen, dat binnen een jaar af te ronden en ze vervolgens zelf te gaan bewonen. In delen van Rotterdam is deze woonvorm uitermate populair. De gemeente ziet met het toepassen van kluswoningen kansen voor kwaliteitsverbetering en meer betrokkenheid bij de buurt, met name in of aan de rand van herstructureringsgebieden. De potentie van kluswoningen in de buurten van Vlissingen zal in dit kader nader onderzocht worden.

Maatregelen en acties tot 2015:

20. Stimuleren en faciliteren van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;
21. Voldoende aanbod voor Particulier Opdrachtgeverschap;
22. Onderzoek naar de potentie van kluswoningen;

Maatregelen en acties tot 2015:

23. Tenminste één pensionvoorziening voor arbeidsmigrant en ontwikkelen en monitoren;

4.3.9 Arbeidsmigranten

Het verschijnsel arbeidsmigrant is van alle tijden, maar lange tijd ontbrak de noodzaak de huisvesting van arbeidsmigranten te reguleren. De mate waarin het verschijnsel zich echter de laatste jaren manifesteert en de gevolgen die dit met zich meebrengt, zoals overlast in woonstraten en onveilige huisvestingssituaties, vragen om specifiek beleid. Vlissingen werkt samen met de 13 Zeeuwse gemeenten aan een overkoepelend Zeeuws beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

De gemeente Vlissingen zet voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in op pensionvoorzieningen in of aan de rand van de woongebieden. Deze vorm van huisvesting biedt in beginsel goede leefomstandigheden voor de arbeidsmigrant (zoals een centrale keuken en recreatiemogelijkheden), schaalvoordelen voor de aanbieder van huisvesting, en goede beheerbaarheid voor werkgever en gemeente. Het huisvesten in drijvende pensionvoorzieningen wordt door de gemeente als interessante mogelijkheid gezien. Voor de totstandkoming van deze vorm van huisvesting wil de gemeente intensief samenwerken met de aanbieder van deze huisvesting en de werkgever.

De gemeente streeft ernaar om tijdens de uitvoeringsperiode van de woonvisie minstens één pensionvoorziening voor arbeidsmigranten te ontwikkelen en te monitoren. Op basis van de uitkomsten van deze pilot worden vervolgstappen gezet.

4.4 De woningvoorraad van morgen

Herstructurering en nieuwbouw in samenhang

De samenstelling van de woningvoorraad en de woonmilieus moet zo goed mogelijk sporen met de huidige en veranderende samenstelling en daarop te baseren woonbehoeften en mogelijkheden van de bevolking. De opgave om dat te bereiken en zo te houden ligt op twee met elkaar samenhangende terreinen:

- In de eerste plaats in de bestaande buurten, waar de bijdrage moet komen van gewenste aanpassingen en vernieuwingen van de bestaande woningvoorraad en woonmilieus; zo men wil: bij de herstructurering;
- In de tweede plaats bij de nieuwbouwprojecten.

Dit zal betekenen dat Vlissingen zich inzet voor:

- Aanpassingen en vernieuwingen in bestaande woongebieden, waar dat nodig is;
- Het ontwikkelen van de transformatielocatie Scheldekwartier;
- De reservering van een beperkte capaciteit in de woningbouwplanning voor kleinschalige inbreidingslocaties, niet zijnde herstructureringopgaven;
- De realisatie van de reeds in ontwikkeling zijnde locaties Bunkerterrein, Souburg-Noord en Tuindorp, weliswaar getemporeerd, maar voor 2020 opgeleverd.

Netto woningproductie

Om het groeiend aantal huishoudens in voldoende mate te kunnen bedienen en met de ambitie om ook huishoudens van buiten de gemeente aan te trekken met attractieve woonmilieus wil de gemeente tot 2020 een gemiddelde netto woningproductie van 150 woningen per jaar realiseren. Het betreft een samenhangende opgave met betrekking tot zowel herstructurering als nieuwbouw.

Herstructureringsopgave

De herstructureringsopgave wordt ingezet om buurten te creëren met meer kwaliteit, meer woningdifferentiatie, meer groen en meer mogelijkheden voor een wooncarrière. Het ingrijpen in een buurt zal ten koste gaan van woningen met het minste perspectief om te voorzien in de huidige en veranderende woonbehoefte: doorgaans oude, weinig courante woningen van slechte kwaliteit. Wat er voor terugkomt is afhankelijk van de behoefte vanuit de buurt en de stad als geheel en moet ook bijdragen aan een toekomstbestendige voorraad.

- Op grond van de huidige inzichten gaat de gemeente ervan uit dat er in de periode 2010-2020 1.450 woningen bij herstructurering zijn betrokken, waaronder een gedeelte in de particuliere sector.
- Het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in een aantal situaties bereikt door verdunning van de woningvoorraad. Binnen de kaders van de Verstedelijkingsafspraken denkt de gemeente een verdunningsopgave van 320 woningen te kunnen bereiken in de periode tot 2020.

Nieuwbouwopgave

- De plannen voor de aankomende 10 jaar zijn voor 90% reeds kwantitatief benoemd in vastgesteld beleid. De programma's en plannen hebben echter tot op zekere hoogte ruimte om bijgestuurd te worden naar een definitieve invulling. Binnen de lopende programma's kunnen wij op de volgende wijze verder aan sluiten bij de ambities naar meer woningdifferentiatie en aanvullende woonmilieus:
 - *Souburg-Noord*: welstandsvrij bouwen en particulier opdrachtgeverschap in een groenstedelijk woonmilieu;
 - *Tuindorp*: grondgebonden woningen in een groenstedelijk woonmilieu;
 - *Bunkerterrein*: appartementen in de koop en huursector;
 - *Scheldeterrein*: waterstedelijk wonen in het centrum van de stad, met een gedifferentieerde samenstelling, zowel grondgebonden als appartementen, minimaal 330 sociale huurwoningen maar ook woningen in luxe huur en koop;
 - *Kleine binnenstedelijke projecten*: variërend in aantal, geven invulling aan particuliere initiatieven tot kwaliteitsverbetering en bedienen verschillende doelgroepen.

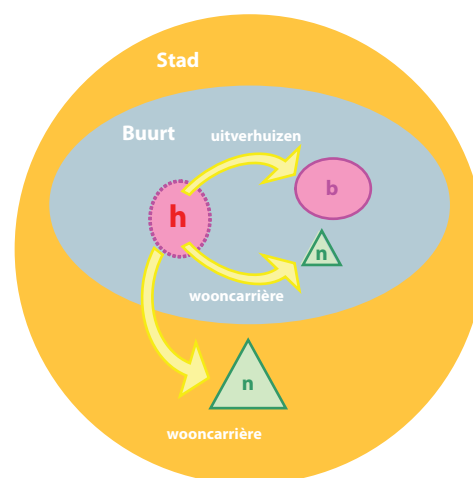
Bij veranderende omstandigheden moet de nog bestaande flexibiliteit worden benut om gewenste aanpassingen in programma en planning uit te voeren.

- In de periode 2010-2020 zet de gemeente Vlissingen in op de realisatie van 1.450 woningen op het Scheldekwartier. Het restant van de totale capaciteit van 1.950 woningen op het Scheldekwartier wordt aansluitend gerealiseerd.
- Voor de kleinschalige inbreidingslocaties is de capaciteit tot 2020 geraamd op 200 woningen, 100 woningen wordt hierbij ingezet voor de inbreidingslocatie Bunkerterrein. Reeds in ontwikkeling genomen projecten hebben tot 2020 een plan capaciteit van 641 woningen. Van de totale nieuwbouwcapaciteit wordt 79% binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Vlissingen voldoet hiermee ruimschoots aan de provinciale doelstellingen voor zorgvuldig ruimtegebruik en bundeling.

Nieuwbouw ondersteunt herstructurering

In de optiek van Vlissingen ondersteunt de nieuwbouwopgave de herstructurering. Met het realiseren van woningen in de bereikbare klasse op delen van de nieuwbouwlocaties, wordt uitverhuizers uit de herstructureringsgebieden de mogelijkheid geboden tot een passend woonperspectief in termen van keuzemogelijkheden, differentiatie en kwaliteit, waarmee zij desgewenst een stap in hun wooncarrière kunnen zetten. De gemeente zet zich in voor het creëren van een voorkeurspositie bij toedeling van bereikbare woningen op nieuwbouwlocaties aan bewoners uit herstructureringsbuurten. In het kader van de herstructurering biedt de kleinschalige ontwikkelstrategie in de buurt zelf de bewoners tevens de mogelijkheid om die stap in hun wooncarrière kunnen zetten. Daarnaast bestaat er voor de bewoners de mogelijkheid om binnen de buurt te verhuizen naar een reeds bestaande woning.

Nieuwbouw (n) voor herstructurering (h)



Netto woningtoevoegingen

De systematiek van woningbouwprogrammering binnen het Stedennetwerk gaat uit van de netto woningtoevoegingen binnen een gemeente. Hiervoor worden alle nieuwbouwwoningen inclusief nieuwe woningen als gevolg van herstructurering opgeteld (bruto toevoeging). Vervolgens worden hiervan de gesloopte woningen afgetrokken. Aangezien het de planning voor periode 2010-2020 betreft, wordt in de gebruikte systematiek van de bruto toevoeging een aandeel woningen in mindering gebracht, dat als gevolg van marktwerking of langere doorlooptijd opgeleverd wordt na 2020 (de aanname binnen Stedennetwerk is 12%). Tevens wordt bij de netto woningtoevoeging het aandeel autonome woningonttrekkingen in mindering gebracht. Volgens deze systematiek heeft Vlissingen een netto plancapaciteit van 1.685 woningen in de periode 2010-2020 (zie onderstaande tabel).

VLISSINGEN PLANCAPACITEIT 2010-2020

| naam | planning | |
|---|--------------|-----|
| Scheldekwartier | 1.450 | |
| Bunkerterein | 285 | |
| Overig | 100 | |
| Inbreiding | 1.835 | 79% |
| Tuindorp (indicatief) | 250 | |
| Souburg Noord (indicatief) | 245 | |
| Overig | 0 | |
| Uitbreiding | 495 | 21% |
| Saldo herstructureringsopgave incl. verdunning | -320 | |
| Marktwerking, doorlooptijd en onttrekkingen | -325 | |
| TOTAAL NETTO PLANCAPACITEIT 2010-2020 | 1.685 | |

In bijlage 1 is de plancapaciteit verder uitgewerkt naar de woningbouwprogrammering voor de periode 2010-2020. De herstructureringsopgave is hierin maar ten dele ingevuld, aangezien deze mede bepaald wordt door de uitkomsten van de buurtanalyses. Twee maal per jaar wordt de woningbouwprogrammering bijgewerkt met de voortgang van bestaande projecten en aangevuld met nieuwe ontwikkelingen. Deze bijstelling valt gelijk met de halfjaarlijkse herzieningen van de grondexploitaties.

Acties:

24. Woningbouwprogrammering halfjaarlijks actualiseren;

4.5 Samenwerking Middelburg-Vlissingen

Om uiting te geven aan de intentie tot samenwerking is deze paragraaf opgesteld door Middelburg en Vlissingen gezamenlijk en wordt hij in de woonvisies van beide gemeenten opgenomen.

4.5.1 Gezamenlijke visie

De colleges van Middelburg en Vlissingen hebben besloten een gezamenlijke visie op de samenwerking tussen de twee gemeenten op te stellen. De doelstellingen van de beoogde samenwerking zijn:

- Een betere afstemming in beleid en uitvoering;
- Een grotere efficiency bij de voorbereiding en uitvoering van beleid door gebruik te maken van wederzijdse kennis en kunde;
- Meer draagvlak en acceptatie voor keuzes in beleid in de gemeenten én in de regio.

Voor het uitwerken van de visie op samenwerking vormen de identiteit en het karakter van beide gemeenten een belangrijk uitgangspunt. Middelburg en Vlissingen liggen dan wel met de bebouwde kommen nagenoeg tegen elkaar, door de verschillen in ligging, historie en ontwikkeling zijn het zowel fysiek als sociaal-maatschappelijk twee duidelijk verschillende gemeenten.

- Vlissingen is de stad van havens, industrie en boulevards. Het heeft een stedelijk karakter en een stedelijke dynamiek. Het is een stad voor strandtoeristen en om uit te waaien. Daarnaast is het ook studentenstad voor middelbaar en hoger onderwijs;
- Middelburg is de stad van de overheidsdiensten en van de zake lijke dienstverlening. Een stad met een monumentaal karakter. Het is ook het koopcentrum, een universiteitsstad en een toeristenstad met een accent op folklore en cultuur.

De typering: “op zaterdag ga je winkelen in Middelburg en op zondag maak je een rondje over de boulevards in Vlissingen” is er een voorbeeld van hoe Middelburg en Vlissingen elkaar aan (kunnen) vullen. De visie op de samenwerking is dan ook gericht op het erkennen en benutten van elkaars sterke punten en het versterken van de complementariteit van beide steden.

4.5.2 Uitwerking in woonbeleid

Op het gebied van wonen is de complementariteit te vinden in de woonmilieus die beide gemeenten te bieden hebben. Naast een aantal elkaar overlappende woonmilieus is Middelburg meer dan Vlissingen de gemeente van het groenstedelijk wonen en Vlissingen meer dan Middelburg de gemeente van het waterstedelijk wonen. Daarnaast onderscheiden beide steden zich in het aanbod van huisvesting voor senioren. Vlissingen heeft een aantal grote verzorgingshuizen met intramurale zorg, terwijl in Middelburg het scheiden van wonen en zorg en het aanbieden van verpleeghuiszorg in kleine settings verspreid over de gemeente uitgangspunt van beleid is. Ook zijn de identiteiten van de twee steden onderscheidend: Middelburg – monumentaal, Vlissingen – maritiem.

- De beide gemeenten hebben de intentie om deze sterke punten als een uitgangspunt te nemen voor de uitwerking van hun samenwerking in het woonbeleid. Daarmee wordt uiteraard niet bedoeld dat Vlissingen enkel appartementen bouwt en Middelburg enkel grondgebonden woningen. Maar het uitgangspunt vormt wel een richtinggevende aanwijzing voor de verdere uitwerking van die samenwerking, zodat beide gemeenten zich sterker op de kaart kunnen zetten. Doel is dat met de inzet op complementariteit zo goed mogelijk wordt ingespeeld op de woonwensen in termen van diversiteit en kwaliteit en dat ongewenste concurrentie op woonmilieus wordt voorkomen.

De samenwerking moet ook een ondersteuning zijn voor een evenwichtige, continue en gelijkmatige woningproductie op Walcheren. Beide gemeenten hebben nieuwbouw- en herstructureringsplannen op de plank liggen.

- De intentie is om de woningbouwplanning en -programmering tussen de gemeenten zodanig af te stemmen dat er naar aantal en typologie op Walcheren een continue en gelijkmatige productie plaatsvindt. Het samenwerken van de twee gemeenten maakt het beter mogelijk om schommelingen in de afzonderlijke planning en programmering op te vangen.

Tijdens de actualisatie van de woonvisies van beide gemeenten in 2009 vindt regelmatig intergemeentelijk overleg plaats over verdere ontwikkeling en te maken keuzes.

- Om zicht te krijgen op de regionale woningmarkt zal gezamenlijk onderzoek worden gedaan en zullen beschikbare gegevens worden uitgewisseld;
- De afstemming van de gemeentelijke woonvisies kan de eerste aanzet zijn tot het maken van een regionale woonvisie.

Acties:

25. Nagaan op welke wijze de samenwerking kan bijdragen aan de realisatie en het vergroten van het draagvlak van beide woonvisies;
26. Het uitwerken van de intentie om tot een Walcherse woningbouwprogrammering te komen;
27. Periodiek overleg voeren over het woonbeleid en de woningbouwprogrammering van beide gemeenten.



5. Hoe voeren we het uit?

De woonvisie is een onderbouwd ijkpunt voor het te voeren woonbeleid in de komende jaren. Om dit beleid goed gestalte te geven moet een uitvoeringsproces worden gevolgd. Het vaststellen van de woonvisie is het begin van dit proces. Bij het uitwerken van de ambities zijn concrete maatregelen en acties benoemd die moeten bewerkstelligen dat wat we willen bereiken ook daadwerkelijk wordt opgepakt, in samenspraak met betrokkenen, en dat er zicht is op de voortgang. Alvorens in dit hoofdstuk in te gaan op de concretisering van uitvoeringsaspecten staan we eerst nog stil bij de rolverdeling.

5.1 Verantwoordelijkheden en samenwerking

De gemeente is eindverantwoordelijk voor het uitvoeren van het woonbeleid. Dit beleid wordt gebaseerd op deze woonvisie, dat op zijn beurt ook weer rekening houdt met andere beleidskaders, zoals de structuurvisie en het nog verder te ontwikkelen beleid voor wonen-welzijn-zorg. Bij de totstandkoming van de woonvisie zijn met name de corporaties l'escout en Woonburg betrokken voor de inbreng van hun expertise. De concept woonvisie wordt ter inzage gelegd en toegelicht aan bewoners tijdens een informatieavond. Daarnaast worden onze maatschappelijke partners persoonlijk benaderd voor een reactie. De inbreng van al deze betrokkenen wordt voor zover mogelijk verwerkt in de definitieve versie van de woonvisie.

De corporaties hebben een specifieke maatschappelijke opdracht en hebben binnen hun werkdomein – werkzaam zijn op het gebied van wonen, woondiensten en woonmilieus – twee kerntaken: de zorg voor huisvesting van mensen in kwetsbare posities; en in relatie daarmee het bijdragen aan de duurzaamheid en leefbaarheid van woongebieden. De corporaties moeten bij het formuleren van hun beleids- en activiteitenplan rekening houden met het gemeentelijk woonbeleid, dus met deze woonvisie. Op basis van deze woonvisie wil de gemeente samen met de corporaties prestatieafspraken ontwikkelen en vastleggen.

Bij het uitvoeren van projecten werkt de gemeente samen met de maatschappelijke partners en de marktpartijen. Onderdelen van een ontwikkeling kunnen gedelegeerd worden naar deze partijen. Maar uiteindelijk heeft de gemeente de eindregie over de uitvoering van de woonvisie in de projecten.

5.2 Financiën

De expliciete keuze van de gemeente Vlissingen om in te zetten op de kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving door herstructurering en plaatselijke verdunning, vraagt om een grote financiële inspanning. Deze inspanning wordt gevraagd van de gemeente maar ook van onze partners op het gebied van wonen. De inspanning is tweeledig, want de kwaliteit van de voorraad en woonomgeving wordt naast goede inrichting voor groot deel bepaald door het beheer en onderhoud ervan. Inzetten op kwaliteitsverbetering vraagt dan ook om zowel eenmalige investeringskosten voor de ontwikkeling als om structurele (extra) financiële inspanningen op het gebied van beheer en onderhoud.

Om de ambities uit de woonvisie in zijn volle omvang te laten slagen is ook (extra) financiële inzet van landelijke en regionale middelen noodzakelijk. In de structuurvisie is de ruimtelijke vertaling van de woonvisie op hoofdlijnen opgenomen, evenals de bijbehorende financiële inspanningen. In het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie wordt in dit kader ingezet op:

1. De ISV-cofinanciering in de gemeentelijke begroting te continueren na 2013;
2. De continuering van de Rijksbijdrage in de vorm van ISV 4;
3. Draagkrachtige partners die de vastgoedopgave kunnen financieren.

Alleen op die manier kan er echt werk gemaakt worden van de oplossing voor de 'Grote-steden'-problematiek in Vlissingen.

Het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie laat zien dat de visie en de ambities grotendeels verankerd zijn in de huidige projecten en meerjarenbegroting. Een aantal ambities zijn nog niet in de meerjarenbegroting opgenomen. Deze ambities zullen worden meegenomen in de komende begrotingbehandeling(en), waarmee er voor een nieuw College en Raad een afwegingskader voorligt. Dit kan alsdan tot een bijstelling van de structuurvisie en deze woonvisie leiden (in bijvoorbeeld ambitie en/of fasering). Hieromtrent zal alsdan specifieke besluitvorming plaatsvinden. Daar waar voor specifieke maatregelen en acties uit de woonvisie financiële middelen nodig zijn, wordt te zijner tijd middels aparte besluitvorming budget aangevraagd.

5.3 Monitoring en evaluatie

De uitvoering van de woonvisie moet blijven inspelen op de doelen die we willen bereiken. Wat daarvoor nu nodig is kan over een tijdje anders liggen. Dat vraagt inzicht in de ontwikkelingen om ons heen en inzicht in de feitelijke uitvoering van de maatregelen. Het vraagt ook om een periodieke evaluatie en om een zekere dosis flexibiliteit bij de uitvoering om bij te sturen als dat nodig is.

Voortschrijdende meerjarenprogrammering woningbouw

De meerjarenprogrammering woningbouw zoals genoemd in paragraaf 4.4, geeft inzicht in de voortgang van de ingezette maatregelen op het gebied van woningproductie en woningdifferentiatie. Het instrument bevat de gerealiseerde en geplande producties van zowel de nieuwbouwplannen als de herstructureringsprojecten tot 2020. Daarnaast wordt ook de verdunningsopgave in dit instrument bijgehouden. De programmering wordt halfjaarlijks bijgesteld naar de meest recente inzichten. Deze bijstelling is gekoppeld aan de herzieningen van de grondexploitaties.

Monitoring

De kwantitatieve en kwalitatieve monitoring van de woningvoorraad vindt plaats middels de hiervoor genoemde meerjarenprogrammering woningbouw. Samen met de corporaties wordt 2-jaarlijks de match tussen de bereikbare voorraad en de aandachtsgroep onderzocht. De monitoring van de beleving van de woonomgeving door bewoners wordt uitgevoerd middels het tweejaarlijkse Lemon onderzoek. De resultaten van deze monitoring leveren een belangrijke bijdrage aan een onderbouwde evaluatie.

Evaluatie

De looptijd van de maatregelen en acties is 5 jaar. Dit impliceert een actualisatie van de woonvisie op zijn laatst in 2015. Halverwege de looptijd zal een gerichte evaluatie van de uitvoering van het woonbeleid plaatsvinden. Deze evaluatie wordt in de tweede helft van 2012 opgeleverd. Omdat deze woonvisie in samenwerking met de corporaties tot stand is gekomen, ligt het voor de hand dat er in elk geval met de corporaties periodiek overleg is over de uitvoering. Hiervoor zal het huidige regulier overleg tussen de gemeente en corporaties worden ingezet. De gemeente meldt de voortgang van de uitvoering halfjaarlijks terug aan de gemeenteraad / raadscommissie, gelijktijdig met de herzieningen van de grondexploitaties.

Bijsturing

Als dat nodig is vindt tussentijdse bijsturing van de visie op onderdelen plaats. De monitoring kan daarvoor aanleiding zijn, mogelijk ook het periodiek overleg met de corporaties.

Als daar aanleiding toe is vindt een actualisering van de Woonvisie plaats, echter uiterlijk in 2015.

5.4 Uitvoeringsprogramma 2010-2015

Uit de woonvisie volgen een aantal maatregelen of actiepunten die we in het volgende overzicht rubriceren.

G=gemeente, C=corporaties, WZ=instellingen voor zorg en/of welzijn, B=buurt (-organisaties), M=overige marktpartijen

| | Trekker, betrokkenen |
|---|----------------------|
| Kwaliteit boven kwantiteit | |
| 1. Het vaststellen en realiseren van een verdunningsopgave van circa 160 woningen in het kader van herstructurering. | G, C |
| 2. Het maken van een analyse van buurten met een herstructureringsopgave (zie ook integrale wijkaanpak). | G, C, WZ, B |
| 3. In overleg treden met buurtbewoners van herstructureringsgebieden over gewenste kwaliteitsverbeteringen in woningvoorraad en woonomgeving. | G, C, WZ, B |
| 4. Het benoemen van herstructureringsgebieden ten behoeve van het toepassen van de kleinschalige ontwikkelstrategie. | G, C |
| 5. Het getemporeerd realiseren van Tuindorp en Souburg-Noord. | G, M |
| 6. Realisatie van een maritiem stedelijk woonmilieu in het Scheldekwartier (700 woningen tot 2015). | G, C, M |
| 7. Realisatie van groenstedelijke woonmilieus in Tuindorp en Souburg-Noord. | G, M |
| Integrale wijkaanpak | |
| 8. Het middels overleggen expliciet betrekken van bewoners(-organisaties) en maatschappelijke organisaties bij de planvorming, uitvoering en evaluatie van de integrale wijkaanpak. | G, C, WZ, B |
| 9. Het opstellen en starten van de uitvoering van integrale buurtplannen voor de buurten Bonedijkstraat e.o., Oude Binnenstad, Hercules Segherslaan en Bossenburgh. | G, C, WZ, B |
| Doelgroepen aan bod | |
| 10. De gemeente gaat met de corporaties na hoe de woningvoorraad en het natuurlijk verloop daarbinnen moet worden gebruikt voor de huisvesting van de onderscheiden doelgroepen. | G, C |
| 11. In overleg met de woningcorporaties bezien hoe met betrekking tot de aandachtsgroep tot een voortschrijdend inzicht te komen over vraag en aanbod in en doorstroming uit de sociale huursector. | G, C |
| 12. Het zo nodig in overleg met de woningcorporaties treffen van maatregelen die aansluiten bij de uitkomsten van het voorgaande. | G, C |
| 13. Samen met betreffende partijen afspraken maken over de uitwerking van een samenhangende wonen-welzijn-zorg aanpak in relatie tot het woonbeleid. | G, C, WZ |
| 14. Aanvullend afspraken maken met de corporaties over de wijze waarop zij (gaan) bijdragen aan de woonopgave met betrekking tot wonen-welzijn-zorg. | G, C |
| 15. In overleg met de woningcorporaties bezien hoe met betrekking tot de starters tot een voortschrijdend inzicht te komen over vraag en aanbod in en doorstroming uit de sociale huursector. | G, C |
| 16. Het zo nodig in overleg met de woningcorporaties treffen van maatregelen die aansluiten bij de uitkomsten van het voorgaande. | G, C |
| 17. Verdere uitwerking van het deeltijdwonen binnen het woonbeleid. | G |
| 18. Onderzoek naar mogelijkheden studentenhuishuizing in het Kenniswerfgebied. | G, C, M |
| 19. Afspraken maken met de woningcorporaties over de huisvesting van studenten. | G, C |
| 20. Stimuleren en faciliteren van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. | G, M |
| 21. Voldoende aanbod voor Particulier Opdrachtgeverschap. | G |
| 22. Onderzoek naar de potentie van kluswoningen. | G, C |
| 23. Tenminste één pensionvoorziening voor arbeidsmigranten ontwikkelen en monitoren. | G, M |
| De woningvoorraad van morgen | |
| 24. Woningbouwprogrammering halfjaarlijks actualiseren. | G |
| Samenwerking Middelburg Vlissingen | |
| 25. Nagaan op welke wijze de samenwerking kan bijdragen aan de realisatie en het vergroten van het draagvlak van beide woonvisies. | G, M |
| 26. Het uitwerken van de intentie om tot een Walcherse woningbouwprogrammering te komen. | G, M |
| 27. Periodiek overleg voeren over het woonbeleid en de woningbouwprogrammering van beide gemeenten. | G, M |
| De uitvoering faciliteren | |
| 28. Gemeente en corporaties afspraken over ontwikkelingen basis van de woonvisie. | G, C |
| 29. Tweejaarlijks onderzoekt de gemeente met de corporaties de verhouding bereikbare voorraad-aandachtsgroep | G, C |
| 30. Bestaand regulier overleg gemeente-corporaties gebruiken voor periodiek overleg uitvoering woonvisie. | G, C |
| 31. Halfjaarlijkse terugmelding aan de Raad / raadsie over voortgang uitvoering woonvisie. | G |
| 32. Tweede halfjaar 2012: evaluatie uitvoering woonvisie. | G, C, WZ, M |
| 33. Actualisatie woonvisie in 2015. | G, C, WZ, M, B |

G=gemeente, C=corporaties, WZ=instellingen voor zorg en/of welzijn, B=buurt(-organisaties), M=overige marktpartijen

Vlissingen, stad aan zee... een zee aan woonkwaliteit!





Bijlage 1: Meerjarenprogrammering Woningbouw

| | soort locatie | woonmilieu | (rest)cap. v/h plan, per 1-1-2009 Totaal | sloop/onttrekkingen | eengezins huur | meergezins huur | eengezins koop | meergezins koop | goedkoop | inmiddels duur | duur | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2010 t/m 2019 | 2010-2020 In/uitbreiding+Transformatie | 2010-2020 Herstructurering | sloop/onttrekkingen | |
|-------------------------|---------------|------------|---|---------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------------|---|-------------------------------|---------------------|---|
| 1 | 5 | 6 | 7 | 10 | a | b | c | d | a | e | e | | | | | | | | | | | | | | | |
| Centrum | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Scheldekwartier | I | 1CS | 1.950 | | - | - | - | - | 330 | - | - | 100 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 1.450 | 1450 | | 0 |
| Groote Markt | I | 1CS | x | x | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | x | x | x | |
| Middengebied | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bunkerterein | I | 2BC | 285 | | | | 36 | 179 | | 33 | 182 | 52 | 50 | 50 | 50 | 83 | | | | | | 285 | 285 | | 0 | |
| Engelse wijk | | 2BC | x | x | | | | | | | | | | | | | | | | | | | x | x | x | |
| West-Souburg | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tuindorp fase 2 | U | 3GS | 250 | | | | - | - | - | - | - | | | | 62 | 63 | | | | | 63 | 62 | 250 | 250 | | 0 |
| Souburg | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Souburg-Noord: fase 2+3 | U | 3GS | 245 | | | | - | - | - | - | - | | 60 | 60 | | | 60 | 65 | | | | 245 | 245 | | 0 | |
| Diversen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | I | 1CS/2BC | 100 | | - | - | - | - | | | | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 100 | 100 | | x | |
| Totaal gemeente | | | 2.830 | 0 | 0 | 0 | 36 | 179 | 330 | 33 | 182 | 162 | 270 | 270 | 272 | 306 | 220 | 225 | 223 | 222 | 160 | 2.330 | 2.330 | 0 | 0 | |

Bijlage 2: Bronnenoverzicht

ABF research (2007), *Kernpublicatie WoOn 2006 Gemeente Vlissingen*

Dopheide, E. & Martínez, J. (2007), "Hoe scoort mijn wijk?", *Rooilijn nr. 5*, 2007, p. 6

Ecorys rapportage (19 maart 2009), 'De Zeeuwse opgave'

Gemeente Vlissingen (2009), *Structuurvisie Vlissingen*

Ministerie van VROM, *Woon Onderzoek Nederland 2006 (WoON 2006)*

Provincie Zeeland (2004), *Provinciale Woonvisie*

Provincie Zeeland (2006), *Omgevingsplan Zeeland 2006-2012*

Provincie Zeeland (2008), *Onverkende paden*

Provincie Zeeland (2009) *Gebiedsdocument "Kiezen en delen" concept juni 2009*

RIGO (2009), *Leefbaarheid in Vlissingen (3e Lemon meting)*

Vromraad (2009), *Wonen in ruimte en tijd*

Foto's:

Gemeente Vlissingen, Rijkswaterstaat en Ruben Oreel

Internet sites:

www.cbs.nl

www.kei-centrum.nl

www.vlissingen.nl

www.vng.nl

www.vrom.nl

Bijlage 3: Begrippenlijst

| | |
|---|---|
| Aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid | De 'formele' doelgroep van beleid, zoals het Ministerie van VROM die definieert. 1 en 2 personen < 65 jaar: tot € 20.975 Meer dan 2 personen < 65 jaar: tot € 28.475. 1 en 2 personen > 65 jaar: tot € 19.800 Meer dan 2 personen > 65 jaar: tot € 27.075, peil 2009. |
| Arbeidsmigranten | Personen die niet zijn opgenomen in de GBA, enige tijd als werknemer in Nederland werken, en afkomstig zijn uit Oost-Europa of Azië. |
| Autonome woningonttrekkingen | Het onttrekken van woningen aan de woningvoorraad door wijziging van bestemming (naar kantoor, winkel of recreatiewoning) of sloop zonder nieuwbouw. |
| Bereikbare voorraad huurwoningen | Alle huurwoningen binnen de voorraad waarvoor men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag, maximaal liberalisatiegrens |
| Collectief particulier opdrachtgeverschap | Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkvavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen dus in groepsverband gerealiseerd. |
| Huurprijsgrenzen (prijspeil juli 2009-juli 2010) | Kwaliteitskortingsgrens € 357 Aftoppingsgrens 1 en 2 personen € 512 Aftoppingsgrens 3 personen of meer € 548 Maximale huurprijsgrens huurtoeslag € 648 (liberalisatiegrens) |
| Intramuraal wonen | Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden tezamen met verblijf. |
| IPB | Interprovinciaal bevolkingsprognosemodel |
| Netto woningbouwproductie | De gerealiseerde woningbouwproductie in nieuwbouw en herstructureringsprojecten minus het aantal gesloopte woningen |
| Particulier Opdrachtgeverschap (WoON) | De rijksoverheid wil de zeggenschap van de burger vergroten, en particulier opdrachtgeverschap is hier een instrument voor. Bij particulier opdrachtgeverschap is de burger zelf opdrachtgever van de bouw van zijn eigen huis, dat wil zeggen dat de toekomstige bewoner zelf bouwgrond verwerft en zelf bepaalt met welke partijen (aannemer, architect) en op welke wijze de woning wordt gerealiseerd. Dat kan individueel of met een groep toekomstige bewoners. |
| Plancapaciteit | Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie. |
| Primos | prognose model voor bevolking, huishoudens en woningbehoefte, Ministerie VROM |
| Sociale huurvoorraad | alle woningen tot de huurprijsgrens volgens de normen van VROM. Dat wil zeggen: tot € 648,= peil tot 1 juli 2010. |
| Starter | Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. |
| Starterslening | De Starterslening overbrugt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De Starterslening wordt ingezet door gemeenten. Gemeenten stellen zelf de voorwaarden vast waaraan de koopstarter moet voldoen om in aanmerking te komen voor een Starterslening. |

| Belanghebbende | Opmerking belanghebbende | Commentaar gemeente |
|--------------------------|--|--|
| Provincie Zeeland | Het aantal geplande woningen tot 2020 ligt hoger dan het aantal dat in het kader van het Stedennetwerk voor Vlissingen is opgenomen, doch de afspraken bieden ruimte om maatwerk te leveren. Uitgangspunt hierbij is dat het totaal aantal geprogrammeerde woningen in Vlissingen en Middelburg binnen de afspraken in het kader van het Stedennetwerk blijft. | De gemeente Middelburg en Vlissingen willen in gezamenlijkheid de woningbouwopgave voor het stedelijk gebied op Walcheren realiseren binnen de kaders van het Stedennetwerk. |
| Provincie Zeeland | De provincie heeft met instemming kennis genomen van de gezamenlijke visie op wonen die Middelburg en Vlissingen hebben ontwikkeld en gaan ervan uit dat deze zich vertaald in één regionaal woningbouwprogramma voor Walcheren. | Het streven van de gemeente Vlissingen is om samen met Middelburg en Veere de gemeentelijke woningbouwprogrammeringen af te stemmen tot één Walcherse woningbouwprogramming. |
| Buitenplaats Zuidbeek BV | Verzoekt opname gronden langs Zuidbeekseweg als woonbestemming, ten einde een groen-stedelijk woonmilieu en deeltijdwonen te realiseren in aanvulling op de voorgenomen woningbouwprogramming. | Wordt niet gehonoreerd vanwege de woningbouwafspraken in het kader van het Stedennetwerk. Een door Buitenplaats Zuidbeek B.V. gewenst gesprek over dit onderwerp wordt om bovengenoemde reden niet aangegaan. |
| Dorpscomité Ritthem | Het dorp Ritthem en de bijbehorende buitengebieden worden in de betreffende Woonvisie onderbelicht. Het in deel II pag. 78 beschreven "Bestaand beleid/ontwikkelingen" en "toekomstperspectief verdienen ons inziens nadere uitwerking. | Deel II van de woonvisie is een eerste aanzet tot het toepassen van de buurtbenadering in de gemeente Vlissingen. In het vervolg van het proces van de woonvisie (uitvoering) worden de buurten verder uitgewerkt, in overleg met de bewoners en betrokken organisaties. |
| Dorpscomité Ritthem | Het Dorpscomité Ritthem is gestart met de voorbereiding voor het opstellen van een nieuw Dorpsplan. In dit kader wordt een enquête uitgevoerd. Het Dorpscomité verwacht dat de resultaten hiervan in het uitvoeringstraject Woonvisie, kunnen worden meegenomen. | In het kader van het vervolgproces van de woonvisie (de uitvoering) worden gesprekken gevoerd met bewoners. De uitkomsten van een enquête onder bewoners kan daar zeer zeker onderdeel van uitmaken. |
| Dorpscomité Ritthem | Een belangrijk aspect is woningbouw in al zijn facetten. Gaarne treden wij met U in overleg m.b.t. specifieke vraagstelling teneinde kwalitatief en kwantitatief de behoefte te kunnen peilen | In het kader van het opstellen van een buurtplan voor Ritthem zullen er gesprekken met de bewoners worden gevoerd over de kwalitatieve en kwantitatieve behoeften. |