

Gemeenteraad Vlissingen
Postbus 3000
4380 GV VLISSINGEN

UW BRIEF VAN	UW KENMERK	ONS KENMERK	DATUM
BEHANDELD DOOR	BEZOEKADRES	TELEFOON	BIJLAGEN
E. van Egmond	Paul Krugerstraat 1	1172946 / 1172950 0118-487466	19 februari 2020 3

ONDERWERP
RIB Kwalitatief woononderzoek Zeeland 2019 en locatieonderzoek Walcheren

Geachte heer/mevrouw,

Sinds 2018 werken de Zeeuwse gemeenten en de Provincie Zeeland samen op het gebied van wonen onder de naam: 'Werken aan de gezamenlijke woonopgaven Zeeland'. Eind 2018 zijn drie prioriteiten benoemd: een onderzoek naar de kwalitatieve behoefte in Zeeland, een aanpak voor strategische voorraadbeheer van de totale Zeeuwse woningvoorraad en een aanpak voor flexwonen.

Voor het onderzoek naar de kwalitatieve behoefte is in 2019 een gezamenlijke opdracht gegeven aan Bureau STEC om het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland uit te voeren. Voor Walcheren is, naar aanleiding van het advies van de hoogleraren Hooimeijer en Spit uit juni 2018 de opdracht aangevuld met een locatie onderzoek. Beide onderzoeksrapporten: 'Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)' (kenmerk 1172947) en locatieonderzoek Walcheren (kenmerk 1172948) zijn inmiddels gereed voor gebruik en publicatie.

Daarnaast is voor elke Zeeuwse gemeente een factsheet (kenmerk 1172949) opgesteld, welke als samenvatting van het KWOZ voor de betreffende gemeente geldt. De belangrijkste conclusies voor Vlissingen zijn:

- Aanhoudende huishoudensgroei binnen de gemeente Vlissingen tot 2030, daarna afvlakking van de groei verwacht. Ook Walcheren en Zeeland als geheel groeien;
- Sterke behoefte aan nultredenwoningen door vergrijzing, behoefte aan reguliere grondgebonden woningen als gevolg van doorstroomwens jongere huishoudens;
- De kwetsbare bestaande voorraad bestaat vooral uit kleine niet-levensloopgeschikte sociale huurwoningen en in minder mate om kleine goedkope niet-levensloopgeschikte koopwoningen, voornamelijk gebouwd in de periode tot 1970;
- In de toekomst worden overschotten verwacht in de sociale huur, vooral de kleinere (niet-nultreden) appartementen.

Aanvullend kan uit het locatieonderzoek Walcheren de conclusie worden getrokken dat op Walchers niveau de kwantitatieve vraag en aanbod in balans is, maar er sprake is van een kwalitatieve mismatch met te veel suburbaan en te weinig stedelijk in Middelburg en te veel stedelijk in Vlissingen. Dit kan leiden tot extra verhuisbewegingen tussen de gemeenten, als

gevolg van de wens voor een bepaald woonproduct in een bepaald woonmilieu. Concreet: *Het Scheldekwartier kan mogelijk ook voorzien in een deel van de bredere behoefte aan stedelijk wonen op Walcheren.* (pag. 8 locatieonderzoek Walcheren).

In het bestuurlijk overleg op 16 januari 2020 naar aanleiding van de oplevering van het locatieonderzoek Walcheren zijn met de provincie en de andere Walcherse gemeenten de volgende vervolgstappen afgesproken:

- De drie gemeenten verkennen of op basis van de voorliggende rapporten of een gezamenlijke woonvisie voor Walcheren kan worden opgesteld;
- De eind 2018 gemaakte woningmarktafspraken voor de regio Walcheren blijven voorlopig geldend;
- Nieuwe afspraken, met daarbij meer aandacht voor de kwalitatieve aspecten, kunnen worden gemaakt op het moment dat er (al dan niet gezamenlijk) een woonvisie is opgesteld;
- Gemeenten en de provincie trekken samen op richting de rijksoverheid als het gaat om financiële middelen voor de kwetsbare voorraad en/of het wonen in deze regio aantrekkelijker te maken.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Vlissingen,
de secretaris, de burgemeester,



mr. drs. ing. M. van Vliet



drs. A.R.B. van den Tillaar