

GEMEENTERAAD VLISSINGEN
POSTBUS 3000
4380 GV VLISSINGEN

UW BRIEF VAN

UW KENMERK

ONS KENMERK

DATUM

BEHANDELD DOOR

BEZOEKADRES

1058653 / 1058657

19 december 2018

E. van Egmond

Paul Krugerstraat 1

TELEFOON

0118-487466

BIJLAGEN

1

ONDERWERP

RIB Walcherse woningmarktafspraken 2016-2025

Geachte heer/mevrouw,

In 2013 zijn door de gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen regionale woningmarktafspraken gemaakt voor de periode 2013 tot en met 2022. Deze afspraken zijn door de provincie goedgekeurd. Vanaf eind 2016 zijn op initiatief van de provincie gesprekken gestart om te komen tot nieuwe afspraken voor de periode 2016 tot en met 2025. Deze poging is begin 2017 gestrand, omdat de provincie niet kon instemmen met het behaalde resultaat van de drie gemeenten.

Na de zomer van 2018 zijn de drie gemeenten opnieuw met elkaar in gesprek gegaan om de mogelijkheden van gezamenlijke afspraken te verkennen. We zijn hierbij gestart met het formuleren van de Walcherse woningmarktopgave voor de komende 10 jaar. Het antwoord op deze opgave is verwoord in de Walcherse woningmarktafspraken 2016-2025. Op 18 december 2018 heeft uw college ingestemd met deze afspraken.

De afspraken

Met deze woningmarktafspraken bieden de gemeenten helderheid, aan elkaar en aan externe partijen, over welke inspanningen van hen verwacht mag worden ten behoeve van een goed functionerende Walcherse woningmarkt.

De Walchers inspanningen bestaan uit de volgende onderdelen:

- 1. Anticiperen op veranderingen van de marktvraag*
- 2. Meer inbreiding, minder buiten bestaand bebouwd gebied*
- 3. Stimuleren van herbestemming en herontwikkeling van vrijkomend vastgoed*
- 4. Faciliteren van de benodigde woningbouwproductie*
- 5. Benutten van de grote diversiteit aan woonmilieus op Walcheren*
- 6. Stimuleren verduurzaming en herstructurering en sloop/nieuwbouw*

Concreet betekent dit een toenemende Walcherse focus op bouwen binnen bestaand gebied. In de komende tien jaar is de verwachting dat de woningvoorraad met circa 7% moet toenemen om aan de behoefte te kunnen voldoen. De huidige gezamenlijke plancapaciteit van de drie gemeenten bedraagt 5%. Hiermee is de regio goed op weg om invulling te geven aan de woningmarktopgave, maar tegelijkertijd ook flexibel genoeg om in te spelen op veranderingen in de woningmarkt.

Voor de volledige onderbouwing van de opgaven en het Walchers antwoord wordt verwezen naar het document Walcherse woningmarktafspraken 2016-2025 in de bijlage (kenmerk 1058655).

Essenvelt

Onderdeel van de afspraken is het artikel waarin partijen aangeven onderling geen zienswijzen en/of beroepen in te stellen tegen projecten die opgenomen zijn in de lijst conform artikel 2.2, tenzij de planologische procedure kwantitatief meer woningen mogelijk maakt dan opgenomen in de betreffende lijst.

Het project Essenvelt maakt onderdeel uit van de genoemde lijst. Op basis van de huidige inzichten is er behoefte aan deze woningen, aangezien de huidige plancapaciteit 10% onder de geprognosticeerde behoefte ligt. Uw college heeft dan ook besloten het beroep tegen Essenvelt in te trekken, onder voorwaarde dat alle drie de gemeenten instemmen met de woningmarktafspraken.

De provincie Zeeland

Op 12 december 2018 zijn de geactualiseerde Walcherse woningmarktafspraken in concept gepresenteerd aan gedeputeerde Schönknecht. De gedeputeerde heeft kennis genomen van de concept afspraken en zal zich over de definitieve woningmarktafspraken laten adviseren. Op 18 december 2018 hebben alle drie de Walcherse colleges ingestemd met de woningmarktafspraken. Deze woningmarktafspraken zijn ter goedkeuring aan de provincie aangeboden.

De gemeentelijke kaders

Met voorliggende woningmarktafspraken wordt het Walchers antwoord gedefinieerd op de gesignaleerde opgaven. De inbreng bestaat onder andere uit het inzetten van woningbouwprojecten voor woningproductie en doorstroming.

De Vlissingse woningaantallen in de 2^e herziening 2018 van de grondexploitaties zijn in overeenstemming met de gemaakte woningmarktafspraken. De Walcherse woningmarktafspraken 2016-2025 blijven hiermee binnen de kaders zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

We gaan er van uit 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

ACTUALISATIE WALCHERSE WONINGMARKTAFSPRAKEN 2016-2025



Vastgesteld door de afzonderlijke colleges op 18 december 2018

1. AANLEIDING, TOEKOMSTBEELD EN OPGAVE

Aanleiding

De laatst gezamenlijk vastgestelde woningmarktafspraken voor de regio Walcheren dateren uit 2013 en hebben betrekking op de periode 2013-2022. De Walcherse gemeenten en de provincie zijn met elkaar in gesprek over nieuwe afspraken over de periode 2016-2025. Tot op heden is het niet gelukt deze afspraken te maken, wat er toe heeft geleid dat de provincie in juli 2017 een afwegingskader heeft vastgesteld aan de hand waarvan zij toekomstige plannen zal beoordelen. In dit afwegingskader is ook aangegeven wat op basis van de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie het aantal te realiseren woningen mag zijn: netto gaat men uit van het toevoegen van 2.727 woningen in de genoemde periode, bruto (rekeninghoudend met onttrekkingen voor sloop en deeltijdwonen) gaat het om 3.532 woningen.

De drie gemeenten onderkennen de wenselijkheid om alsnog nieuwe afspraken te kunnen maken, waartoe dit document dient. Sinds 2013, maar ook sinds juli 2017 is de woningmarkt immers veranderd en liggen er belangrijke opgaven. Niet alleen als gevolg van de 'reguliere' vraag, maar ook diverse economische impulsen, ontwikkelingen rondom arbeidsmigranten en ontwikkelingen op het gebied van recreatief en deeltijdwonen.

De Walcherse woningmarktopgave 2018

Op dit moment ligt er op het gebied van de woningmarkt een grote opgave voor de Walcherse gemeenten. We zijn al weer enkele jaren uit de crisis maar hebben nog niet goed invulling kunnen geven aan de gesignaleerde inhaalvraag. Op de korte termijn is er dringend behoefte aan nieuwe woningen. We moeten echter ook naar de toekomst kijken en ons niet enkel focussen op de korte termijn. Vandaar een toekomstbeeld, gevolgd door acties die op dit moment nodig zijn om daar te geraken.

Walcheren anno 2040

"Walcheren, een stedelijk gebied aan zee met meer dan 125.000 inwoners, geflankeerd door het weidse Zeeuwse landschap met daarin diverse dorpen. Walcheren heeft zich ontwikkeld tot koploper in recreatieve overnachtingen, het deeltijdwonen viert hoogtij, meer en meer mensen uit Nederland en daarbuiten ontdekken de kwaliteit van flexibel wonen op Walcheren. North Sea Port bloeit als nooit tevoren en trekt arbeidskrachten aan van over heel de wereld. De corridor Walcheren-Gent staat al jaren in de top-5 van grootste Europese havens. Ook in de toeleverende bedrijven en zachte sectoren (sociaal domein) wordt dankbaar gebruik gemaakt van de vestigingskwaliteiten van Walcheren voor het aantrekken van arbeidsmigranten. De 25.000ste arbeidsmigrant heeft gekozen voor permanente vestiging op Walcheren. Deze doelgroep maakt dankbaar gebruik van de woningen die beschikbaar zijn gekomen na de eerste 'grijze golf'. De inzet van de gemeenten op het diverse palet aan (typisch Walcherse) woonmilieus in het Zeeuwse landschap, de flexibiliteit in realisatie en oog voor de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad, heeft geleid tot een florerende Walcherse woningmarkt die kan voorzien in de voortdurend veranderende behoefte van de woonconsument."

Walcheren anno 2018

Op de woningmarkt liggen grote opgaven te wachten voor de drie Walcherse gemeenten. Vooral in de bestaande woningvoorraad. Het overgrote merendeel van de 57.067 woningen¹ op Walcheren moeten de komende jaren gerenoveerd, geïsoleerd en/of klimaatbestendig gemaakt worden. In de nieuwbouw zijn de opgaven ook groot. De crisis is voorbij, jarenlang zijn er op Walcheren te weinig woningen gebouwd en de 'woningmarkt dreigt volledig te ontsporen'². Op dit moment hebben de consumenten de middelen en de 'drive' om de volgende stap in de wooncarrière te maken. De demografische ontwikkeling werpt haar

¹ CBS, stand per 1 januari 2018

² PZC, 11 oktober 2018

schaduw vooruit: wanneer zakt de natuurlijke aanwas door de nullijn? Het aantal huishoudens neemt toe, hiervoor moeten woningen bijgebouwd worden, maar hoeveel en waar? Bedrijven hebben een schreeuwende behoefte aan arbeidskrachten, na de technische bedrijven kijkt ook de zachte sector naar het binnenhalen van arbeidskrachten uit den vreemde, ook voor hen dient huisvesting gevonden te worden. De trend van flexibele woonvormen houdt aan: 'verblijven-recreëren-wonen' zijn nuances van één en dezelfde activiteit, te weten 'ergens zijn'. Dit alles speelt zich af tegen een woningvoorraad waarvan een deel tegen de houdbaarheidsdatum aanloopt. Iets wat versneld wordt door landelijke energiedoelstellingen en de veranderende huishoudenssamenstelling.

De Walcherse gemeenten pakken gezamenlijk deze woningmarktproblemen op. Als één marktregio heeft Walcheren de gedifferentieerde woonmilieus, beschikbare gronden en co-operatieve maatschappelijke partners om hier voortvarend in te kunnen acteren.

Verder inzoomend op de opgaven, worden de gemeenten concreet geconfronteerd met:

1. Urgente behoefte aan nieuwbouwwoningen (deels inhaalvraag, deels als gevolg van huishoudensgroei).
2. Gebrek aan flexibiliteit in planning en realisatie, ook een belangrijk signaal wat door de bouwbedrijven wordt aangegeven³; door vraaguitval zou er meer gepland moeten worden dan dat er daadwerkelijk zal worden gerealiseerd.
3. Groeiend huishoudensaantal en veranderende samenstelling.
4. Nieuwe flexibele/alternatieve woonvormen.
5. Nieuwe doelgroepen op de markt (tijdelijke en definitieve arbeidsmigranten)⁴.
6. Specifieke woonvoorkeuren voor locatie of woonmilieu.
7. Sloop en energietransitie: meer dan 90% van de toekomstige woningvoorraad staat er al, maar is die ook klaar voor de toekomst?

³ Onder andere was dit een belangrijk item tijdens een bijeenkomst van de Provincie Zeeland en Bouwend Nederland afdeling Zeeland op 20 september 2018.

⁴ Zie bijvoorbeeld Platform 31, De tragiek van de arbeidsmigrant, 1 november 2018

2. DE OPGAVEN UITGEWERKT

De in hoofdstuk 1 geschetste opgaven worden nader uitgewerkt.

1. Urgente behoefte aan nieuwbouw

Het is een feit dat door de economische crisis jarenlang inwoners van Walcheren geen invulling konden of wilden geven aan hun woonwensen. Dat dit nu wel anders is blijkt onder andere uit de historisch lage aantal woningen dat nog te koop staat op Funda en de grote interesse die inwoners hebben voor nieuwbouwprojecten⁵. Ter illustratie de onderstaande tabel met via Funda te koop staande woningen. Van het huidige aanbod op Walcheren is circa 20% (179 woningen) een nieuwbouwwoning. De cijfers van 2014 en 2018 zijn exclusief recreatiewoningen en andere objecten als garageboxen, dus betreffen enkel reguliere woningen. De cijfers van 2017 zijn hiervoor echter niet gecorrigeerd, dus het aantal te koop staande woningen op die datum lag toen wat lager dan hier is opgenomen. In viereneenhalf jaar tijd is het aantal te koop staande woningen dus met meer dan 50% gedaald.

	16 mei 2014	27 september 2017	22 november 2018
Gemeente Middelburg	597	460	311
Gemeente Veere	410	223	154
Gemeente Vlissingen	911	483	410
Totaal Walcheren	1.918	1.166	875

De inhaalvraag wordt ingeschat op circa 361 woningen (bron Provincie, afwegingskader juli 2017).

Opgave 1: inhaalvraag per direct: 361 woningen

2. Gebrek aan flexibiliteit

In de vorige woningmarktafspraken hebben we rekening gehouden met een flexibele woningmarkt door een bepaald percentage over te plannen, omdat de praktijk uitwijst dat er altijd minder wordt gerealiseerd dan gepland: plannen gaan niet door, hebben een langere doorlooptijd of er komen uiteindelijk minder woningen dan eerder gepland. Nu na de crisis heeft deze flexibiliteit een extra dimensie gekregen door het gebrek aan goed opgeleide arbeidskrachten in de bouwsector en de lange wachttijden op bouwmaterialen, bijvoorbeeld de lange wachttijden op heipalen. Ook vanuit de Tweede Kamer is de roep gekomen om te stimuleren dat de provincies de rem op realisatie van harde plancapaciteit loslaten en overgaan tot overprogrammeren (motie van de leden Ronnes en Koerhuis, voorgesteld 24 mei 2018). Vanuit de markt komt ook deze roep om flexibiliteit.

Hoewel aan de voorzichtige kant, kan uitgegaan worden van circa 10% overplanning, fors minder dan de overplanning die in de vorige afspraken werd gehanteerd, toen 130% nog het uitgangspunt was.

Deze flexibiliteit is noodzakelijk om te kunnen garanderen dat er voldoende woningen worden gebouwd. In financiële zin houden we geen rekening met deze overplanning. Dat zou ook onterecht zijn, omdat de achterliggende gedachte van overplannen is dat een deel niet gerealiseerd wordt. De gemeenten lopen met deze overplanning dus geen financiële risico's.

Opgave 2: flexibiliteit inbouwen: 400 woningen

⁵ Woonbeurs Vlissingen, PZC 29 september 2018 en 'Wie nieuw wil bouwen in Domburg moet snel zijn, want het loopt storm', PZC 6 september 2018.

3. Groeiend aantal huishoudens en veranderende samenstelling

Op Walcheren wonen per 1 januari 2018 in totaal 54.394 huishoudens. We kunnen ervan uitgaan dat deze huishoudens een eigen woning bewonen. Het aantal huishoudens blijft de komende jaren groeien, met 4% tot 2026. Nieuwbouw is nodig om deze groei te faciliteren en om doorstroming te creëren, zodat woonconsumenten over de hele linie een gewenste stap in hun wooncarrière kunnen maken. Spreiding van de nieuwbouw over de verschillende woonmilieus en de verschillende woonplaatsen is evident om de markt in de volle breedte te bedienen.

De prognoses wijzen uit dat er de komende jaren vooral meer eenpersoonshuishoudens bij komen. Daaruit moet echter niet te snel de conclusie worden getrokken dat daarom veel eenpersoonswoningen moeten worden toegevoegd. Oudere alleenstaanden blijven vaak zolang mogelijk wonen in de bestaande woning. Verhuizen ze eenmaal, dan is het vaak nog voor een korte periode vanwege overlijden of het verzorgingshuis als volgende woning. Ook de toename van gescheiden gezinnen zorgt voor meer eenpersoonshuishoudens, echter deze categorie heeft in veel gevallen een woonruimtebehoefte voor een heel gezin.

Het rijksbeleid van (verdere) extramuralisering is terug te zien de huisvestingscijfers van de afgelopen jaren. Oudere bewoners met een zorg- en/of begeleidingsbehoefte wonen vaker en langer zelfstandig. Voor een gedeelte is dit verwerkt in de provinciale prognosecijfers. Maar uit landelijke cijfers van het CBS blijkt dat deze ontwikkeling sneller gaat dan verwacht: De verwachting is dat de omvang van de groep 75 plussers hard door stijgt tot bijna 1,3 miljoen personen in 2052 (CBS). In onze woningbouwplanning moeten we rekening kunnen houden met deze extra groei, dit is onder punt 2 Flexibiliteit meegenomen.

Opgave 3: huishoudensgroei tot 2026: 2.270 woningen

4. Nieuwe flexibele en alternatieve woonvormen

De woningmarkt is de afgelopen jaren sterk veranderd. De focus is verschoven van aanbodsturing naar vraagsturing. Beleving, gevoel, duurzaamheid en kwaliteit spelen een steeds belangrijkere rol. Nieuwe woonconcepten en -producten moeten worden afgestemd op de wensen van doelgroepen en de bijbehorende leefstijlen. Hier willen we voldoende ruimte voor kunnen bieden.

Tevens is in Vlissingen een toename van het recreatieve karakter van wonen te zien, met name op het Scheldekwartier. In Middelburg en Vlissingen is er daarnaast een toename van deeltijdwonen, waardoor minder woningen beschikbaar zijn voor reguliere bewoning. Veere zit daar voor een deel anders in: terughoudend met deeltijd wonen en een stringent tweede woningbeleid, waarbij woningen in grote delen van de dorpskernen niet als tweede woning mogen worden gebruikt. Uitzonderingen worden sinds 2013 gemaakt voor woningen in de centrumgebieden van de dorpen. In deze gebieden wordt een toenemende vraag naar deeltijdwonen waargenomen, waar tot nu toe nog geen rekening mee is gehouden.

De provincie gaat uit van een onttrekking ten behoeve van deeltijdwonen van 290 woningen in de periode 2016-2025 (afwegingskader juli 2017). Hieraan kunnen 50 woningen worden toegevoegd als gevolg van de beleidswijziging in de gemeente Veere.

Opgave 4: vervanging als gevolg van deeltijdwonen: 340 woningen

5. Nieuwe doelgroepen: arbeidsmigranten en economische impulsen

Als gevolg van tekorten in bepaalde beroepssectoren (zorg, horeca), seizoenverlenging in de verblijfsrecreatieve sector, maar ook door nieuwe economische impulsen worden arbeidskrachten naar Walcheren gehaald. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden naar de lager opgeleide arbeidskrachten die (1) op basis van deelopdrachten op zoek zijn naar short-stay huisvesting of (2) structureel werkzaam zijn in

de zorg, onderhoud of als zzp-er en daarom permanente huisvesting nodig hebben, en (3) de hoger opgeleiden die voor langere tijd gekoppeld worden aan een project en om die reden voor permanente huisvesting in aanmerking komt. Bij nieuwe economische impulsen moet niet alleen worden gedacht aan de marinierskazerne, maar ook de nieuwe ontwikkelingen rondom Waterpark Veerse Meer (550 arbeidsplaatsen), Ørsted voor de windmolenparken op zee et cetera.

Doordat arbeidskrachten op alle niveaus en in alle sectoren nodig zijn om de economie van Zeeland te kunnen laten draaien is het onze veronderstelling dat deze mensen niet meer weggaan. Arbeidsmigratie is van alle tijden: de Hugenoten in de Gouden Eeuw, de scheepsbouwers en bemanningen van de VOC en de gastarbeiders in de vorige eeuw. De afgelopen decennia waren wat arbeidsmigratie betreft een zeer stille periode. Echter nu staan we wederom aan de vooravond van nieuwe volksverhuizingen met economische motieven.

Het huisvesten van deze mensen is nu nog een zoektocht. De huidige woningmarkt is er niet op toegespitst. De gevolgen zijn illegale bewoning van vakantieparken⁶ en overbewoning in kamerverhuurpanden en reguliere woonhuizen. Alleen al in Vlissingen staan ruim 400 woningen geregistreerd als 'administratief leeg'. Echter tal van signalen wijzen op bewoning. Hiermee leidt de huidige situatie tot verdringen op de woningmarkt. Op basis van het verleden en de demografische ontwikkelingen in de toekomst zal het aandeel arbeidsmigranten de komende jaren sterk toenemen en meer en meer zullen zich hier structureel gaan vestigen. Landelijk is het migratiesaldo de afgelopen jaren flink gestegen. Kijkend naar Walcheren is te zien dat er vorig jaar en de eerste maanden van dit jaar positieve migratiecijfers genoteerd worden. Verwacht wordt dat deze trend doorgezet wordt, dat de groei misschien zal afvlakken, maar dat het saldo de komende jaren in ieder geval positief zal blijven.

Voor de regio Walcheren verwachten wij tot 2030 een toestroom van 10.000 personen die om economische redenen hier verblijven. Deze zullen veelal in eerste instantie gehuisvest worden in shortstay voorzieningen. Echter door het aanhoudende werk in de regio en het beleid dat gemeenten gaan voeren om deze doelgroep vast te houden, zal de overstap naar regulier wonen gemaakt gaan worden. Wij schatten in dat een kwart van deze benodigde arbeidsmigranten zich in deze periode hier zal vestigen en een reguliere woning nodig hebben. Dit betekent een woningvraag voor deze doelgroep van circa 2.500 woningen tot 2030.

Als de economische groei afvlakt is de verwachting gerechtvaardigd dat er vanuit de rest van Nederland en West Europa meer mensen (tijdelijk) gaan werken in Zeeland. Zeeland is immers een regio met veel werkgelegenheid en een sterke afname van de beroepsbevolking. Vooral voor starters op de arbeidsmarkt zouden de Zeeuwse bedrijven een goed startpunt in hun carrière kunnen zijn. Deze mogelijke trend is nog niet kwantitatief verwerkt in deze opgave.

De Provincie Zeeland en Impuls Zeeland hebben nog geen duidelijk beeld van de aantallen arbeidsmigranten die we kunnen verwachten in de komende decennia. Op een bijeenkomst van Impuls/Invest in Zeeland in oktober 2018 is voor Walcheren een toename met 2.400 personen genoemd in de komende vijf jaar, enkel gebaseerd op een uitvraag onder de grote industriële bedrijven. Voor de volledige vraag naar arbeidskrachten wordt aangenomen dat dit minimaal het dubbele bedraagt: 5.000 personen. Vanwege het ontbreken van concrete cijfers doen we voor de periode tot 2026 de aanname van een bandbreedte van een minimale behoefte aan 800 woningen extra tot een behoefte aan maximaal 1.200 woningen.

Opgave 5: economische toestroom tot 2026: bandbreedte van 800-1.200 woningen

⁶ Zie bijvoorbeeld de recente handhavingsacties bij Marina Beach.

6. Specifieke woonvoorkeuren voor locatie, woonmilieu of type woning

De regio Walcheren kenmerkt zich door een breed palet aan woonmilieus, waaronder enkele zeer unieke milieus. Landelijk gehanteerde definities zijn hierdoor niet altijd passend. Ook is er een duidelijke afwijking van de rest van Zeeland, wat kan worden geïllustreerd door onderstaande tabel vanuit het WoOn2015.

	Voorkeur centrum-stedelijk	Voorkeur Buiten-Centrum	Voorkeur Groen-Stedelijk	Voorkeur Centrum-Dorps	Voorkeur Landelijk Wonen	Totaal
Regio Walcheren	15%	34%	20%	18%	13%	100%
Provincie Zeeland	10%	20%	15%	32%	24%	100%
Totaalprofiel	10%-15%	25%-30%	15%-20%	20%-25%	15%-20%	100%

Bron: WoON2015, bewerking Companen

De gemeente Veere kent enkel dorpse woonmilieus, waarin echter een duidelijk onderscheid te maken valt. In beleidsdocumenten wordt een driedeling gemaakt: dorpen aan de kust, dorpen nabij stedelijke voorzieningen en de dorpen in het gebied ertussen. Middelburg kent een dorps woonmilieu in Arnemuiden, Vlissingen in Ritthem. De dorpen Sint Laurens en Oost-Souburg worden als (groen)stedelijk gezien. De steden zelf kennen centrumstedelijke en groenstedelijke woonmilieus, maar het onderscheid daartussen is niet altijd goed te maken. Middelburg zet daarnaast ook in op landelijk wonen aan de rand van de stad.

De aanwezigheid van deze diverse milieus leidt tot zeer specifieke woonvragen. De regio vindt het van belang dat in de gewenste woonmilieus voldoende aanbod beschikbaar is, zodat de woonconsument keuze heeft en doorstroming wordt gecreëerd. Op dit moment is nog niet inzichtelijk wat dit voor de verspreiding van nieuwbouw over Walcheren betekent. In het nog uit te voeren provinciaal kwalitatief woononderzoek wordt deze uitvraag opgenomen. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen leiden tot een verschuiving van woningbouwaantallen tussen kernen en/of projecten.

Opgave 6: voorzien in voldoende aanbod per woonmilieu

7. Sloop en energietransitie

Deze herstructureringsopgave biedt kansen voor kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en levensloopbestendigheid. De onderstaande gekwantificeerde opgave betreft voornamelijk de herstructurering van de sociale woningvoorraad in bezit van de corporaties. Vaststaat dat ook in de particuliere sector, en dan met name het goedkope bezit op de mindere locaties, een herstructurering noodzakelijk is. Met PIW-subsidie werkt de provincie aan deze opgave.

In het provinciale afwegingskader van juli 2017 werd uitgegaan van 515 te slopen woningen, waarvoor vervangende nieuwbouw plaatsvindt. De ontwikkelingen voor wat betreft 'gasloos' zijn sinds die datum hard gegaan, wat gevolgen kan hebben voor het aantal te slopen woningen. Kosten voor aanpassing van een bestaande woning kunnen immers hoger uitvallen, waardoor eerder voor sloop en nieuwbouw kan worden gekozen. Dit zat nog niet in de aantallen verwerkt. Inmiddels zijn plannen bijgesteld en wordt uitgegaan van een totaal aantal te slopen woningen van 741.

Opgave 7: vervangende nieuwbouwoopgave tot 2026 van 741 woningen

Totale opgave

Bovenstaande opgaven resulteren cumulatief in een bruto woningbouwproductie van 5.112 woningen. Netto bedraagt de opgave maximaal 4.031 woningen. Per saldo is dit een toename van circa 7% op het aantal bestaande woningen op Walcheren. Vanuit het verleden weten we hoe grillig vraag en aanbod op de woningmarkt kunnen fluctueren. De Walcherse gemeenten streven ernaar om hun gezamenlijke woningbouwplanning onder deze opgave te houden, vanuit de gedachte dat oplossen makkelijker is dan afwaarderen. Zo kunnen we flexibel reageren op de ontwikkelingen in de woningmarkt. Het basisprincipe is 'adaptief programmeren'. De regio maakt steeds afwegingen op basis van actuele marktinzichten. Dat gebeurt via contacten met de markt, ervaringen in de lopende woningbouwprojecten, de planmonitor van de provincie en woningmarktanalyses.

3. HET WALCHERS ANTWOORD

Het voorgaande hoofdstuk beschrijft de grote woningmarktopgaven waar de Walcheren de komende tien jaar voor staat. Met deze afspraken formuleren de Walcherse gemeenten gezamenlijk hun antwoord op deze opgaven.

Dit antwoord is als volgt opgebouwd:

1. Anticiperen op veranderingen van de marktvraag

De gemeenten zijn flexibel in het plannen van woonmilieus en woningtypen. Geplande woningen kunnen binnen het kader van de woningmarktafspraken in aantal en tijd verschoven worden tussen milieus en typen. Op deze wijze is de overheid optimaal faciliterend aan de (veranderde) woonwensen van haar inwoners.

2. Meer inbreiding, minder buiten bestaand bebouwd gebied

Meer dan in voorgaande jaren ligt de focus van de woningbouwproductie op locaties binnen het bestaand bebouwd gebied. In veel gevallen kunnen de gemeenten hier op sturen op basis van een grondpositie of hun publiekrechtelijke taak.

3. Stimuleren van herbestemming en herontwikkeling van vrijkomend vastgoed

In toenemende mate komen er binnen de gemeenten locaties beschikbaar doordat de oorspronkelijke invulling niet meer gewenst is. Dit soort locaties bieden kansen voor bijzondere woonvormen en kwaliteitsverbetering voor de omliggende woonomgeving.

4. Faciliteren van de benodigde woningbouwproductie

In het kader van de woningmarktopgave is in kwantitatieve zin een netto productie geprognosticeerd van 7% van de bestaande Walcherse woningvoorraad om de komende tien jaar aan de behoefte te kunnen voldoen. Op dit moment beschikken de gezamenlijke Walcherse gemeenten over een netto plancapaciteit in benoemde projecten van 3.047 woningen, dit is 5% van de bestaande voorraad (in bijlage 1 is het overzicht van Walcherse projecten opgenomen). Vanuit de wetenschap dat er zich autonome ontwikkelingen afspelen op de woningmarkt, is er voor geopteerd om deze capaciteit te verhogen met 592 woningen aan restcapaciteit bedoeld voor inbreidingslocaties, zijnde 1% van de totale Walcherse woningvoorraad. De totaal netto woningbouwproductie komt daarmee op 3.639 woningen. Dit is 90% van de gesignaleerde netto behoefte.

5. Benutten van de grote diversiteit aan woonmilieus op Walcheren

De woonwensen van (potentiële) inwoners kunnen zeer specifiek zijn, zeker als men haar oog heeft laten vallen op de diversiteit aan woonmilieus die Walcheren te bieden heeft. Om optimaal gebruik te kunnen maken van deze kwaliteiten en de woningmarkt haar werk te kunnen laten doen wordt woningbouwproductie in alle woonmilieus gefaciliteerd. Het, nog uit te voeren, provinciaal kwalitatief woononderzoek moet uitwijzen hoe de woonwensen in (vooral) de bestaande voorraad en nieuwbouw worden ingevuld.

6. Stimuleren verduurzaming en herstructurering en sloop/nieuwbouw

De komende tien jaar is de opmaat naar de grootste woningmarktopgave tot 2050: het toekomstbestendig en energieneutraal maken van de bestaande voorraad. Op dit moment maken de gemeenten al (prestatie)afspraken maken met de grootste huisvesters van de gemeenten, de corporaties. Hiermee is circa 30% van de Walcherse woningvoorraad in beeld. De overige 70% zal de meeste inspanningen van de overheden gaan vergen. De Walcherse gemeenten onderschrijven de noodzaak tot inzicht in de stand van zaken van de bestaande voorraad en ondersteunen het door de provincie geïnitieerde provinciaal kwalitatief woononderzoek dan ook van harte. De uitkomsten van dit onderzoek zullen gedurende de

looptijd van deze afspraken gezamenlijk worden geanalyseerd en moeten leiden tot meer concrete invulling van deze opgave in de volgende versie van de Walcherse woningmarkt afspraken.

4. AFSPRAKEN

Tegen deze achtergrond maken de drie Walcherse gemeenten de volgende afspraken:

De partijen

1. Gemeente Middelburg, vertegenwoordigd door de burgemeester, namens deze de heer J.J. Aalberts in de hoedanigheid van wethouder voor Bouwen en Wonen en hierna te noemen **'Middelburg'**
2. Gemeente Veere, vertegenwoordigd door de burgemeester, namens deze de heer A. Schot in de hoedanigheid van wethouder voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting en hierna te noemen **'Veere'**
3. Gemeente Vlissingen, vertegenwoordigd door de burgemeester, namens deze de heer S. Stroosnijder in de hoedanigheid van wethouder voor Wonen en Volkshuisvesting en hierna te noemen **'Vlissingen'**

In gezamenlijkheid hierna te noemen **'Partijen'**

In overweging nemende dat:

1. Walcheren als het gaat om de woningmarkt één marktregio vormt;
2. Partijen gezamenlijk invulling willen geven aan de Walcherse woningbouwopgave;
3. Partijen hiertoe in 2013 Walcherse woningmarktafspraken hebben gemaakt;
4. De woningmarkt continue in beweging is en Partijen hier zo goed mogelijk in gezamenlijkheid een antwoord op willen geven;
5. De basis van de Walcherse woningbehoefte voor de komende jaren ligt in de beleidsneutrale bevolkingsprognose;
6. Er als gevolg van de economische crisis een inhaalvraag aan woningbehoefte is ontstaan door het uitblijven van woningopleveringen in de afgelopen vijf jaar;
7. Het vestigingsklimaat van Walcheren een bovenregionale aantrekkingskracht heeft voor nieuwe inwoners;
8. Er diverse economische impulsen zijn waarvan Partijen van mening zijn dat dit tot een aanvullende woningbouwvraag op de Walcherse woningmarkt leidt;
9. De toeristische kwaliteiten van Walcheren zich bij uitstek lenen (en bewezen hebben) voor het faciliteren van deeltijdbewoning en bepaalde plannen zich ook lenen voor het toevoegen van recreatiewoningen;
10. Er op de Walcherse woningmarkt een aanzienlijke opgave ligt in de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad in de vorm van herstructurering van woningen uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw;
11. Bij de invulling van de Walcherse woningmarkt opgave met projecten
 - o de Ladder van Duurzame verstedelijking als vigerend Rijksbeleid,
 - o het provinciaal omgevingsbeleid voor bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik⁷ en

⁷ Omgevingsplan Zeeland 2018

- o een realistische aanpak voor een dynamische en evenwichtige regionale woningmarkt, waaronder de aansluiting van het aanbod op de kwalitatieve woningbouwvraag de leidende principes zijn;
12. Actuele woningmarktafspraken nodig zijn en (bij voorkeur) instemming behoeven van Gedeputeerde Staten om:
- o In aanmerking te komen voor ondersteuning uit het provinciale herstructureringsfonds (PIW) en/of transformatieprojecten van de Z4.
 - o Een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking en het provinciaal omgevingsbeleid te kunnen leveren voor ruimtelijke plannen met woningbouwcapaciteit.
13. Partijen hiertoe de Walcherse woningmarktafspraken willen actualiseren.

Spreken het volgende af:

1. WALCHERSE WONINGBOUWOPGAVE

- 1.1 De Walcherse nieuwbouwbehoefte voor reguliere woningen in de periode 2016-2025 wordt als volgt ingeschat:
- | | |
|-----------------------------------------------------------|--------------|
| a. T.b.v. de huishoudensontwikkeling: | 2.270 |
| Gebaseerd op provinciale huishoudensprognose 2016-2025 | |
| b. T.b.v. de inhaalvraag | 361 |
| Gebaseerd op een berekening van de provincie | |
| c. T.b.v. economische impulsen en arbeidsmigranten | 1.000 |
| Gebaseerd op cijfers van Impuls Zeeland/Invest in Zeeland | |
| d. Flexibele ruimte ten behoeve van planuitval | 400 |
| Totaal netto nieuwbouwbehoefte | 4.031 |
- 1.2 Partijen streven naar kwaliteitsverbetering in de bestaande voorraad door herstructurering te stimuleren. Partijen maken hierover onder meer prestatieafspraken met hun woningbouwcorporaties. Partijen schatten de sloop als gevolg van herstructurering in de komende tien jaar in op 741 woningen, waarvan 70 als particuliere onttrekking (de intentie is om hier de komende jaren meer op in te zetten, eventueel gebruik makend van inzet van PIW-gelden):
- a. Middelburg: 215 woningen.
 - b. Vlissingen: 401 woningen.
 - c. Veere: 125 woningen.
- Deze woningen dienen elders te worden teruggebouwd.
- De totale sloop als gevolg van de Walcherse herstructureringsopgave bedraagt de komende tien jaar minus **741 woningen**
- 1.3 Partijen hebben lokaal beleid met betrekking tot deeltijdwonen. Partijen schatten op basis van ervaringscijfers van de afgelopen jaren in dat de totale vraag hiervoor 340 woningen betreft:
- a. Op basis van resultaten uit het verleden en expliciet beleid wordt de Vlissingse vraag naar deeltijdwonen voor de komende tien jaar ingeschat op 170 woningen.

- b. Middelburg verwacht een vraag naar deeltijdbewoning van circa 120 woningen.
- c. Veere verwacht een vraag naar deeltijdbewoning van circa 50 woningen.

De totale vraag naar deeltijdwonen bedraagt **340 woningen**

- 1.4 Met inachtneming van voorgaande artikelen wordt de bruto Walcherse woningbouwopgave voor de periode 2016-2025 bepaald op $(4.031 + 741 + 340 =)$ **5.112 woningen**, hierna te noemen 'Woningbouwopgave'.
- 1.5 Doelgroepgerelateerde woningen zoals zorg- en studentenwoningen behoren niet tot de reguliere woningbouw en maken daarom geen onderdeel uit van de Woningbouwopgave.

2. DE WALCHERSE PLANNEN

- 2.1 Partijen geven invulling aan de Woningbouwopgave middels het initiëren en faciliteren van woningbouwplannen.

Nieuwbouwprojecten

- 2.2 Ten behoeve van de Woningbouwopgave hebben partijen bruto 4.720 / netto 3.639 woningen opgenomen in nieuwbouwprojecten (bijlage 1).
- 2.3 Aanvullend op de diverse projecten zijn aantallen gereserveerd (restcapaciteit) om te kunnen in te spelen op initiatieven in de toekomst, welke een bijdrage leveren aan de (kwalitatieve) Woningbouwopgave of anderszins een bijdrage leveren aan het gemeentelijk beleid. Uitgangspunt voor de restcapaciteit is 15% van het bruto aantal geplande woningen.
- 2.4 In de projectenlijst wordt onderscheid gemaakt tussen plannen die planologisch geregeld zijn middels een onherroepelijk bestemmingsplan, dan wel uitwerkingsplicht (hierna te noemen 'Harde plannen') en plannen die nog niet planologisch geregeld zijn (hierna te noemen 'Zachte plannen').
- 2.5 Met het oog op gefaseerd op de markt brengen projecten, worden zachte en nog niet in procedure gebrachte plannen gefaseerd middels bestemmingsplanprocedures, planologisch hard gemaakt. De indeling in ontwikkel- en bouwfasen per project zijn leidend voor het gefaseerd planologisch hard maken. In bijlage 2 is de voorlopige fasering opgenomen van het planologisch hard maken van plannen.
- 2.6 Plancapaciteit in zachte plannen is onderling uitwisselbaar en/of in te zetten voor nieuwe zachte plannen mits de totale omvang van de plancapaciteit niet toeneemt.
- 2.7 Harde plancapaciteit die is opgenomen in de planning en die resteert na realisering van een plan komt te vervallen. Het college van burgemeester en wethouders van de desbetreffende gemeente doet hiervoor een voorstel aan haar gemeenteraad om deze harde plancapaciteit weg te

bestemmen bij de eerstvolgende bestemmingsplan herziening. Het vaststellen van bestemmingsplannen is een raadsbevoegdheid. Het is een inspanningsverplichting voor de colleges om de resterende plancapaciteit weg te bestemmen. Na het wegbestemmen wordt de vrijvallende harde plancapaciteit toegevoegd aan de restcapaciteit.

- 2.8 Deze afspraken worden gemaakt voor een periode van tien jaar, over de jaren 2016 tot en met 2025. Bepaalde plannen starten wel binnen deze periode, maar kennen een looptijd tot en met 2026 of later (en vallen doordat een bestemmingsplan ook pas na 2016 wordt vastgesteld wel binnen de uitvoeringstermijn van tien jaar voor het bestemmingsplan). Deze 'restcapaciteit' maakt daarom nadrukkelijk onderdeel uit van de gemaakte afspraken. Het is de intentie dat plannen die eenmaal zijn gestart, ook volledig afgemaakt kunnen worden.
- 2.9 In het kader van de noodzakelijke prioritering richten de afspraken zich niet alleen op de omvang van te ontwikkelen locaties, maar nadrukkelijk ook op fasering en invulling van die locaties.

Herstructureringsprojecten

- 2.10 Middels Prestatieafspraken maken gemeenten en corporaties afspraken over de herstructureringsprojecten. De afspraken uit de Walcherse woningmarktafspraken zijn hierin leidend.
- 2.11 De verdunning in de bestaande voorraad als gevolg van de herstructurering wordt gecompenseerd met woningen in de plannen van de gemeente waar de herstructurering plaatsvindt.
- 2.12 Partijen hebben de inspanningsverplichting om de gesignaleerde kwaliteitsverbetering binnen de duur van deze overeenkomst te realiseren. Indien de herstructureringen leiden tot grotere verdunning dan ingeschat conform artikel 1.2, kan dit gecompenseerd worden in de plancapaciteit van de betreffende gemeente.

3. DUUR, ACTUALISATIE EN EVALUATIE VAN DE AFSPRAKEN

- 3.1 De afspraken gelden voor de periode 2016-2025.
- 3.2 Begin 2021 worden de afspraken geëvalueerd. Indien Partijen unaniem hiertoe besluiten kan deze evaluatie tot gevolg hebben dat afspraken tussentijds worden bijgesteld.
- 3.3 In afwijking op het voorgaande artikel worden de afspraken geactualiseerd indien de werkelijke ontwikkeling van de Walcherse woningbouwopgave, gedurende de in artikel 3.1 genoemde periode, meer dan 20% gaat afwijken van de Woningbouwopgave. Partijen dienen hier unaniem toe te besluiten.

- 3.4 De tussentijdse bijstelling conform artikel 3.2 en de actualisatie conform artikel 3.3 dienen binnen 6 maanden na constatering van het feit, aan de afzonderlijke colleges te worden voorgelegd. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen over de bijstelling dan wel actualisatie, wordt een externe partij ingeschakeld om hen hier in te adviseren. De selectie van en de opdrachtformulering aan deze externe partij vindt in gezamenlijk overleg van de Partijen plaats.

4. MONITORING EN OVERLEG

- 4.1 Voor de monitoring van de Woningbouwopgave wordt gebruik gemaakt van:
- a. De provinciale huishoudensprognose
 - b. De plannen van de corporaties m.b.t. herstructurering
 - c. De afgegeven vergunningen voor deeltijdwonen
 - d. De ontwikkeling van de doelgroep arbeidsmigranten (aanwezigheid en inschrijvingen in BRP)
- 4.2 Voor de monitoring van het aanbod en de beschikbare ladderruimte wordt gebruik gemaakt van de provinciale Planmonitor.
- 4.3 De gemeenten treden regelmatig met elkaar in overleg over de Woningmarktafspraken. Hierbij wordt de volgende overlegstructuur gehanteerd:
- a. 2x per jaar een portefeuillehoudersoverleg tussen Partijen
 - b. 4x per jaar een ambtelijk overleg tussen Partijen
- 4.4 Het bestuurlijk overleg wordt ingepland net voor de zomer en rondom de jaarwisseling.
- 4.5 De agenda van het bestuurlijk overleg omvat minimaal:
- a. Actuele ontwikkelingen op de Woningmarkt
 - b. Voortgang op nieuwbouwprojecten
 - c. Voortgang op herstructureringsprojecten
 - d. Stand van zaken deeltijdbewoning
- 4.6 Op basis van de monitoring worden de gemaakte afspraken bijgesteld.

5. AFSPRAKEN OVER NIEUWE PLANNEN

- 5.1 Een nieuw plan is een plan dat niet opgenomen is op de lijst conform artikel 2.2.
- 5.2 Indien een Partij een nieuw plan opvoert gaat dit in eerste instantie ten koste van de restcapaciteit van de betreffende gemeente. Is dit niet toereikend, dan worden de aantallen op een ander plan binnen de betreffende gemeente verminderd. In afwijking hiervan kunnen gemeenten ook onderling tot overeenstemming komen om plannen 'uit te ruilen'.

- 5.3 Iedere gemeente heeft een restcapaciteit opgenomen voor te realiseren woningen die niet als aparte locatie genoemd zijn.
- 5.4 Heeft een gemeente haar restcapaciteit volledig benut, dan is het mogelijk om met instemming van de andere gemeenten nieuwe locaties toe te voegen zolang het totaal van maximum aantal bruto toe te voegen woningen de Woningbouwplanning niet overstijgt.

6. OVERIGE AFSPRAKEN

- 6.1 Gemeenten komen overeen dat tegen projecten opgenomen op de lijst conform artikel 2.2, onderling geen zienswijzen en/of beroepen worden ingesteld tegen het (voor)(ontwerp)bestemmingsplan, tenzij de planologische procedure kwantitatief meer woningen mogelijk maakt dan opgenomen in de betreffende lijst.

ONDERTEKENING

Aldus overeengekomen en opgemaakt en ondertekend in drievoud:

Te.....2018

voor de gemeente Middelburg (J.J. Aalberts)

Te.....2018

voor de gemeente Veere (A. Schot)

Te.....2018

voor de gemeente Vlissingen (S. Stroosnijder)

BIJLAGE 1 NIEUWBOUWPROJECTEN WALCHEREN

Per gemeente is in beeld gebracht welke plannen de komende jaren worden verwacht. In het verleden is gebleken dat buitenom de genoemde plannen om ook woningen worden gerealiseerd. Om die reden is een restcapaciteit opgenomen. De aanname is gedaan dat dit 15% is van het aantal geplande woningen binnen de diverse nu voorzienbare plannen.

Omdat een deel van de periode waarover afspraken worden gemaakt inmiddels verstreken is, is ter informatie tevens opgenomen welke aantallen inmiddels zijn gerealiseerd, in aanbouw zijn of waarvoor de omgevingsvergunning is verleend.

WONINGAANTALLEN MIDDELBURG

Kern	Naam locatie	Status	(Rest)capaciteit plan	Bruto 2016-2025	Onttrekking 2016-2025	Netto 2016-2025	Waarvan eind 2018 gerealiseerd, in aanbouw of vergund	Resteert voor 2016-2025	Productie na 2025	Wegbestemmen na planrealisatie
Middelburg	Zuidsingel	Hard ¹⁾	46	46		46		46	0	
Middelburg	Achter de Houthuinen	Procedure	28	28		28		28	0	
Middelburg	Cleene Hooge	Zacht	80	40		40		40	40	
Middelburg	Veersepoort fase 5	Zacht	105	63		63		63	42	
Middelburg	Sportlaan	Zacht	20	20		20		20	0	
Middelburg	Veerseweg	Procedure	23	23		23		23	0	
Middelburg	Churchillaan	Zacht	80	80		80		80	0	
Middelburg	Swerfrust	Zacht	33					0	33	
Middelburg	Morgenster	Zacht	20	20		20		20	0	
Middelburg	Rittenburg fase 1+2	Hard	205	205		205	171	34	0	25
Middelburg	Rittenburg fase 3	Zacht	91	64		64		64	27	
Middelburg	Mortiere	Hard	604	604		604	259	345	0	
Middelburg	Essenveld	Hard ¹⁾	400	320		320		320	80	
Middelburg	Dauwendaale winkelcentrum	Zacht	45	45		45		45	0	
Sint Laurens	In- en uitbreiding Sint Laurens	Zacht	260	120		120		120	140	
Armemuiden	Hazenburg	Hard	140	140		140	53	87	0	
Middelburg	Kleine plannen, < 20 woningen	Hard/Zacht	43	44	-1	43	25	18	0	
Armemuiden	Kleine plannen, < 20 woningen	Zacht	10	5		5		5	5	
Nieuw- en Sint Joosland	Kleine plannen, < 20 woningen	Hard	6	6		6	2	5	0	
Alle kernen	Overige inbreiding / restcapaciteit	15%	281	281		281	68	213	0	
TOTAAL NIEUWBOUW			2.520	2.154	-1	2.153	578	1.576	367	25
Alle kernen	Sloop particulier		-20		-20	-20		-20	0	
Alle kernen	Sloop sociaal		-194		-194	-194		-194	0	
Alle kernen	Onttrekking deeltijdwonen		-120		-120	-120	-17	-103	0	
TOTAAL HERSTRUCTURERING/ONTTREKINGEN			-334	0	-334	-334	-17	-317	0	0
TOTAAL			2.186	2.154	-335	1.819	561	1.259	367	25

1) Vastgesteld door de gemeenteraad, maar door beroepsprocedure nog niet onherroepelijk

WONINGAANTALLEN VEERE

Kern	Naam locatie	Status	(Rest)capaciteit plan	Bruto 2016-2025	Onttrekking 2016-2025	Netto 2016-2025	Waarvan eind 2018 gerealiseerd, in aanbouw of vergund	Resteert voor 2016-2025	Productie na 2025	Wegbestemmen na planrealisatie
Domburg	Singel	Hard	86	92	-6	86		86	0	
Grijpskerke	Nimmerdor II&III	Zacht	30	30		30		30	0	
Koudekerke	Hubo/supermarkt	Zacht	28	28		28		28	0	
Oostkapelle	Zeeduinsepoort	Hard	25	25		25	25	0	0	
Serooskerke	Oost	Zacht	45	45		45		45	0	
Veere	Oranjeplein	Zacht	23	23		23		23	0	
Vrouwenpolder	Centrum	Zacht	25	25		25		25	0	
Zoutelande	Tienden 2	Hard	28	28		28	26	2	0	
Aagtekerke	Kleine plannen, < 20 woningen	Zacht	30	30		30		30	0	
Biggekerke	Kleine plannen, < 20 woningen	Hard/Zacht	16	16	-1	15		15	0	
Domburg	Kleine plannen, < 20 woningen	Hard	8	8		8		8	0	
Gapinge	Kleine plannen, < 20 woningen	Zacht	18	3		3		3	15	
Grijpskerke	Kleine plannen, < 20 woningen	Hard	14	14		14	1	13	0	
Koudekerke	Kleine plannen, < 20 woningen	Zacht	11	11		11		11	0	
Meliskerke	Kleine plannen, < 20 woningen	Hard/Zacht	16	16		16	3	13	0	
Oostkapelle	Kleine plannen, < 20 woningen	Hard/Zacht	15	15		15		15	0	
Serooskerke	Kleine plannen, < 20 woningen	Hard/Zacht	12	12		12		12	0	
Veere	Kleine plannen, < 20 woningen	Hard	23	13		13	13	0	10	
Vrouwenpolder	Kleine plannen, < 20 woningen	Hard/Zacht	7	7		7	1	6	0	
Westkapelle	Kleine plannen, < 20 woningen	Hard/Zacht	33	63	-32	31	2	29	2	
Zoutelande	Kleine plannen, < 20 woningen	Hard/Zacht	33	33		33	14	19	0	
Alle kernen	Overige inbreiding / restcapaciteit	15%	81	81		81	65	16	0	
TOTAAL NIEUWBOUW			607	618	-39	579	150	429	27	0
Alle kernen	Sloop particulier		-30		-30	-30	-10			
Alle kernen	Sloop sociaal overig		-28	28	-56	-28	-16			
Alle kernen	Onttrekking deeltijdwonen		-50		-50	-50				
TOTAAL HERSTRUCTURERING/ONTTREKINGEN			-108	28	-136	-108	-26	0	0	0
TOTAAL			499	646	-175	471	124	429	27	0

WONINGAANTALLEN VLISSINGEN

Kern	Naam locatie	Status	(Rest)capaciteit plan	Bruto 2016-2025	Onttrekking 2016-2025	Netto 2016-2025	Waarvan eind 2018	Resteert voor 2016-2025	Productie na 2025	Wegbestemmen na planrealisatie
							gerealiseerd, in			
Vlissingen	Scheldekwartier: rest cap.	Zacht	1449	532		532	6	526	472	
Vlissingen	DG Scheldestad: Plaatwerkerij	Hard		54		54	54	0	0	
Vlissingen	DG Scheldewerf: Willem	Hard		23		23	23	0	0	
Vlissingen	DG Scheldewerf: Kop van het Dok	Zacht		182		182		182	0	
Vlissingen	DG Scheldewerf: Ketelmakerij	Hard		86		86		86	0	
Vlissingen	DG Scheldewijk: Broederband	Hard		54		54		54	0	
Vlissingen	DG Scheldewijk: De Vesting	Zacht		46		46		46	0	
Vlissingen	Herontwikkeling Prins Glas	Zacht	48	48		48		48	0	
Vlissingen	Petruskerk	Hard	21	21		21	21	0	0	
Vlissingen	Spuikom ¹⁾	Hard	300					0	n.t.b.	300-n.t.b.
Vlissingen	OLV kerk	Zacht	20	20		20		20	0	
Vlissingen	Dierenasiellocatie	Hard	20	20		20		20	0	
Vlissingen	Claverveld fase 1	Hard	95	95		95		95	0	
Vlissingen	Claverveld fase 2	Hard	255	55		55		55	0	200
Oost-Souburg	Souburg-Noord	Hard	350	176		176		176	0	174
Vlissingen	Kleine plannen, < 20 woningen	Hard/Zacht	66	66		66	21	45	0	
Oost-Souburg	Kleine plannen, < 20 woningen	Hard/Zacht	44	44		44	12	32	0	
Ritthem	Kleine plannen, < 20 woningen	Zacht	11	11		11		11	0	
Alle kernen	Overige inbreiding / restcapaciteit	15%	230	230		230		230	0	
TOTAAL NIEUWBOUW			2.909	1.763	0	1.763	137	1.626	472	374
Vlissingen	Verkuijl Quakkelaarstraat	Hard	-28	28	-56	-28	-28	0	0	
Vlissingen	Middengebied fase 4	Hard	-32		-32	-32		-32	0	
Ritthem	Buitengebied	Hard	-3		-3	-3		-3	0	
Vlissingen	Ravesteijnplein	Hard	-60	125	-185	-60		-60	0	
Ritthem	Lambrechtsenstraat	Hard	-1	4	-5	-1	-1	0	0	
Alle kernen	Sloop particulier		-20		-20	-20		-20	0	
Alle kernen	Sloop sociaal overig		-100		-100	-100		-100	0	
Alle kernen	Onttrekking deeltijdwonen		-170		-170	-170	-67	-103	0	
TOTAAL HERSTRUCTURERING/ONTTREKKINGEN			-414	157	-571	-414	-96	-318	0	0
TOTAAL			2.495	1.920	-571	1.349	41	1.308	472	374
Overig - niet wonen										
Vlissingen	Recreatieapp. Scheldekwartier		100	100		100		100	0	

1) Uitwerkingsplicht voor 300 woningen. In 2019 vindt herijking plan plaats met leisure als hoofdbestemming, eventueel enige ondersteunende woningbouw te realiseren na 2025.

BIJLAGE 2 PLANNING PROJECTEN

Voor de grotere plannen (twintig of meer woningen) is de volgende planning gemaakt als het gaat om de verwachte datum van vaststelling van een bestemmingsplan.

	Middelburg	Veere	Vlissingen
Voor 2016	Rittenburg fase 1+2 Mortiere Hazenburg	Tienden 2 Zeeduinse Poort	Claverveld Souburg-Noord Petruskerk Spuikom Dierenasiellocatie
2016			SK Plaatwerkerij SK De Willem Ruysstraat
2017	Zuidsingel Essenveld	Vrouwenpolder	
2018		Singelgebied deel 1	SK Ketelmakerij SK Broederband
2019	Achter de Houttuinen Rittenburg fase 3 Veerseweg	Singelgebied deel 2 Serooskerke oost fase 1	SK Kop van het Dok SK De Vesting OLV kerk
2020	Veersepoort fase 5 Morgenster Sportlaan Sint Laurens (deels)	Oranjeplein Veere	Herontwikkeling Prins Glas SK restcapaciteit
2021	Churchillaan Winkelcentrum Dauwendaele	Serooskerke oost fase 2 Hubo/Supermarkt Koudekerke	
2022	Cleene Hooge		SK restcapaciteit
2023			
2024			SK restcapaciteit
2025	Sint Laurens (deels)	Nimmerdor II en III	
Na 2025	Swerfrust		Spuikom