

AAAA = in kader

Rood = nog aanvullen

WOONvisie: helder, krachtig, vlot en aantrekkelijk (tijdschrift?)

Samenvatting = wordt globaal eigenlijk al gegeven in de volgende onderdelen, nadenken of er nog een aparte samenvatting in moet komen en zo ja, waar (achterin/voorin?).

- 'Borselse WOONvisie 'groeien in kwaliteit' 2015 - 2019
- De woonambities
- Trends in woonvoorkeuren

## Borselse WOONvisie 'groeien in kwaliteit' 2015 - 2019

De laatste jaren is er veel veranderd. Zo hebben we te maken gehad met een economische crisis. Deze crisis heeft meerdere gevolgen gehad voor de woningmarkt. Denk aan de stagnatie in de doorstroming van de woningmarkt, de strengere financiële eisen van de banken en het weggezakte vertrouwen in de woningmarkt. Momenteel kunnen we gelukkig weer spreken van een voorzichtige economische groei en investeringen trekken weer aan. Daarbij zien we dat het op de woningmarkt ook weer beter gaat.

Ook in de toekomst zien we veel veranderingen op ons afkomen, met name op het gebied van demografie. We kunnen spreken van een toename van het aantal ouderen (vergrijzing), een afname van het aantal jongeren (ontgroening) en een beperkte inwonersdaling. Tot ongeveer 2024 zien we nog een lichte groei in het aantal huishoudens, maar daarna neemt ook dat aantal langzaam af. Deze ontwikkelingen betekenen dus dat we de komende jaren te maken krijgen met gezinsverdunding.

Tevens heeft het kabinet diverse maatregelen en veranderingen doorgevoerd op het gebied van wonen en zorg. Dit heeft gevolgen voor zowel het gemeentelijke beleid als het corporatiebeleid.

Bovengenoemde ontwikkelingen waren reden te meer om in 2013 gezamenlijk met de Bevelandse gemeenten de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2020' te formuleren. Aan de invulling van de Agenda hebben corporaties, provincie, marktpartijen en overheden deelgenomen. Deze Agenda omvat de Bevelandse visie op en afspraken over de woningmarkt. Aangezien iedere gemeente haar eigen nuances heeft én iedere gemeente op basis van de Grondwet medeverantwoordelijk is voor gepaste huisvesting, verwoorden we de Borselse visie in onze gemeentelijke WOONvisie. Als basis voor de nieuwe WOONvisie hebben we dan ook niet alleen de eerdergenoemde Bevelandse Agenda gebruikt, maar ook de ontwikkelingen, kenmerken en karakteristieken die horen bij Borsele.

### Drie functies WOONvisie

- **Ondersteuning en sturing bieden bij samenwerking** De WOONvisie vormt een belangrijk instrument voor de gemeente bij de uitvoering van het woonbeleid. Voor deze uitvoering is een overeenkomstig gedachtegoed met andere partijen en een breed draagvlak noodzakelijk. Dit ten eerste omdat er steeds vaker samen met de woningcorporaties en de omringende gemeenten regionaal beleid wordt gevoerd. Ten tweede omdat door brede samenwerkingsverbanden meer slagkracht wordt gecreëerd bij uitvoering van projecten en activiteiten.
- **Relaties leggen met relevante beleidsterreinen** Woonbeleid kan zich niet beperken tot de woning zelf, maar moet een breder perspectief aanwenden. Dit vraagt om een goede aansluiting met andere beleidsterreinen, zoals zorg, welzijn, leefbaarheid en woonomgeving. Zo levert onze WOONvisie een bijdrage aan de integraliteit van het gemeentelijk beleid.
- **Praktische basis bieden voor beleidsuitvoering** De WOONvisie biedt een praktische basis voor het dagelijkse beleid en de uitvoering ervan. Zo bevat het een programmatisch vertrekpunt voor de vaststelling/wijziging van bestemmingsplannen en voor het verlenen van bepaalde vergunningen.

## Kwaliteit in onze WOONambitie, door wethouder Kees Weststrate

De overheid moet op basis van de Grondwet ervoor zorgen dat allen die in Nederland wonen 'op gepaste wijze gehuisvest kunnen zijn'. Ook de gemeente heeft daarin een belangrijke rol. Deze WOONvisie is daarom ook het handvest voor het lokale woonbeleid.

Meer nog dan een vertaling van een wettelijke plicht, wil deze WOONvisie echter de gemeentelijke ambities weergeven. Het is van belang voor onze inwoners dat het goed en prettig wonen is in onze gemeente. Daarom willen wij bijvoorbeeld de aandacht houden voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, maar ook inspelen op de woningmarktontwikkelingen. Hierbij spelen vergrijzing, ontgroening en de veranderende woonwensen zeker een rol.

Niet alleen de kwaliteit van de woning, maar ook de kwaliteit van de woonomgeving is in het belang van het woongenot. De uitdaging was, is en blijft dat iedereen zich thuis voelt in Borsele!

### Belangrijke WOONambities

- Woningen die *kwalitatief* goed aansluiten bij de behoefte van onze inwoners.
- *Passende bouwplannen* die inspelen op de bevolkings- en huishoudensontwikkelingen en op de kwaliteitswensen van de consument.
- *Behouden en versterken* van historische, culturele en landschappelijke kwaliteiten.
- Een *gezamenlijke koers* met (markt)partijen om de aantrekkelijke en veilige woon- en leefomgeving te behouden en te versterken.

### Trends in woonvoorkeuren

**Meer geschikt** Steeds meer mensen blijven langer thuis wonen door onder andere het rijksbesluit omtrent zorgwoningen. Dit besluit houdt in dat het aantal indicaties voor mensen die in een zorgwoning kunnen gaan wonen, beperkt zijn. Een zorgwoning is een huurwoning waarbij de huurder gebruik maakt van het zorgaanbod van de nabijge zorginstelling. Deze woning is in bezit van een woningcorporatie of desbetreffende zorginstelling. Tevens neemt het aantal ouderen sterk toe door de dubbele vergrijzing (meer ouderen in de bevolking én de levensverwachting van ouderen neemt verder toe). Zowel het rijksbesluit als de vergrijzing leidt tot een stijging van de vraag naar levensloopbestendige woningen (woningen die ook geschikt zijn voor ouderen).

**Voorzieningen nabij** In de toekomst ziet de gemiddelde inwoner graag zijn of haar zwaarwegende benodigde voorzieningen, zoals de huisarts en een ontmoetingsplek, in de nabijheid van hun woning. Daarnaast spelen flexibele gemak- en (be)zorgdiensten bij minder zwaarwegende benodigde voorzieningen, zoals boodschappen en kleding, een belangrijke rol.

**Meer kwaliteit en ruimte** Door de toegenomen en veranderende levensstandaard verandert het levenspatroon. Mensen willen meer keuzevrijheid en stellen specifieke eisen aan hun woning en woonomgeving. Zo nemen de eisen aan het beperken van energiegebruik in de woning, middels energetische maatregelen toe. Tevens neemt de vraag bij bepaalde doelgroepen naar meer binnen- en/of buitenruimte, bijvoorbeeld een extra werkkamer, toe.

**Meer huur** Het huren van woningen wordt populairder bij bepaalde doelgroepen. Dit onder andere door de strengere eisen bij financiering van vastgoed, de moeizame arbeidsmarkt en de vergrijzing. Oudere huishoudens gaan in de toekomst vaker huren dan kopen.

**Gerichte nieuwbouw** Op basis van wet- en regelgeving moet nieuwbouw passen binnen de bevolkings- en huishoudensontwikkelingen. Dit omdat de bevolkingssamenstelling sterk verandert door vergrijzing, ontgroening en in mindere mate inwonersdaling. Daarbij komt dat een koper van een woning specifieke wensen heeft qua locatie, ligging, nabijheid van voorzieningen en omgevingskwaliteit.

#### Meer huur, omdat

- ouderen vaker gaan huren dan kopen, dit brengt minder onderhoudswerken met zich mee
- men meer flexibiliteit wil in het wonen, geen binding op de lange termijn
- banken minder vlot hypotheek geven
- mensen hun werk met de crisis verloren, dit betekent een daling van financiële middelen
- maandelijkse afbetalingslasten kunnen zwaar op het gezinsbudget wegen
- mensen soms worden gedwongen tot verkoop van hun woning
- toename van het aantal gescheiden gezinnen

## Kansen en uitdagingen Borselse woningmarkt

### Kansen

- Doorstroming door goed in te spelen op woonwensen van de consument.
- Tempo maken in aantrekkelijke projecten: herstructurering, energetische woningverbetering, invulling leegstaande panden en combineren van de thema's wonen en zorg.
- Huren wordt populairder met name onder oudere huishoudens.
- Grondgebonden levensloopbestendige woningen.
- Kwaliteit, zowel in bebouwing als in omgeving, die past bij de behoefte van de consument.
- Samenwerking die zorgt voor een gezamenlijk streven naar een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen.
- Bewustzijn en draagvlak bij inwoners en ondernemers.
- Woningcorporatie R&B Wonen huisvest arbeidsmigranten (in gezinsverband) die zich willen vestigen in onze gemeente.
- Toenemende vergrijzing zorgt voor meer werkgelegenheid.

### Uitdagingen

- Afname aantal inwoners, maar nog een beperkte groei van huishoudens.
- Afnemende vraag naar koopwoningen.
- Beperkte doorstroming in de woningmarkt.
- De nieuwbouw met name gericht op de bevolkings- en huishoudensontwikkelingen.
- Kwaliteitsopgave in de bestaande woningvoorraad, particulier en huur.
- De corporatie moet, op basis van rijksbeleid, voornamelijk inzetten op haar primaire taak, namelijk het bieden van huisvesting voor de lagere inkomensgroepen.
- Inspelen op de uitvoering van creatieve en innovatieve ideeën.
- Samenwerking, draagvlak en bewustzijn nog meer versterken.
- De invloed van het Rijk en Provincie Zeeland betreffende ruimtelijke bebouwing wordt groter.
- Voorzieningen worden in de toekomst anders georganiseerd in combinatie met inwonerskracht (kwaliteit, bereikbaarheid, aan huis, bundeling, internet).
- Met minder geld, meer doen in samenwerking met partijen en inwoners.
- Invulling geven aan grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten.
- Door vergrijzing meer ouderen die zich inzetten voor vrijwilligerwerk.

## **Sterkten en zwakten Borselse woningmarkt**

### **Sterkten**

- Relatief veel gezinnen, dit zorgt voor vraag naar voorzieningen en dynamiek.
- Relatief veel grote woningen, waar ook vraag naar is.
- Relatief hoog gemiddeld inkomen ten opzichte van Zeeuws gemiddelde.
- Weinig uitkeringsgerechtigden ten opzichte van landelijk gemiddelde.
- Werkgelegenheid in de omgeving door goede ligging.
- Aantrekkelijke gemeente van contrasten: rust, ruimte, natuur versus ruime mogelijkheden aan vrijetijdsbesteding en bedrijvigheid.
- Ieder dorp heeft haar eigen historie, bebouwing, karakteristieken en sociale cohesie.
- Brede samenwerkingsverbanden die zorgen voor meer slagkracht en kwaliteit.
- Veilige inrichting van wegen.
- Weinig criminaliteit.

### **Zwakten**

- Weinig levensloopbestendige woningen aanwezig.
- Groot aandeel landelijk woonmilieu dat door vergrijzing minder aantrekkelijk wordt.
- Zestig procent van de particuliere woningvoorraad heeft een energielabel D of slechter.
- Door de crisis zijn investeringen afgenomen wat heeft geleid tot meer verwaarlozing.
- Financieringsproblematiek rondom de realisatie van een locatie voor grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten.
- Meer doen met minder.
- Bepaalde dorpen liggen geografisch gezien afgezonderd in uitgestrekt gebied.
- Beperkt aantal voorzieningen op de kleinere dorpen.
- Afname van verkooptransacties bij tussen-, hoek- en 2-onder-1-kapwoningen.
- Negatieve waardeontwikkeling van woningen naar aanleiding van de crisis.

## **Kansen voor iedereen**

Een goede woning is een basisvoorwaarde voor ieder mens. Wij willen bijdragen aan het waarmaken van deze voorwaarde door in te spelen op de wensen en de behoeften van onze inwoners.

Iedereen in onze gemeente moet de kans hebben om een wooncarrière te maken en om deel te nemen aan de samenleving. Van een starterswoning naar een eengezinswoning met een tuin. Mensen die wat slechter ter been zijn naar een levensloopbestendige woning of appartement met voorzieningen in de nabij liggende omgeving. Thema's die hierin mee worden gewogen zijn een goede gezondheid, werkgelegenheid, een veilige omgeving, vervoersmogelijkheden, kwalitatief goed onderwijs, sociale netwerken en een prettige woon- en leefomgeving.

Wie in zijn of haar eigen gemeente of dorp kan doorgroeien, voelt zich positief verbonden met deze omgeving. Deze binding zorgt voor een actieve bijdrage van de inwoner aan het behouden en/of versterken van een prettige en veilige woon- en leefomgeving.

## **Iedere levensfase verdient aandacht**

Wij willen onze gemeente aantrekkelijk houden voor jong en oud. Wie gehecht is aan de gemeente of het dorp wil daar ook een wooncarrière maken. Het gaat er om dat inwoners telkens weer een woning vinden die past bij zijn of haar levensfase. Het is belangrijk dat mensen zoveel en zolang mogelijk voor zichzelf kunnen blijven zorgen. Bij iedere levensfase horen dan ook passende voorzieningen. Van kinderopvang tot ouderenzorg, van winkels tot huisartsen, van jeugdhonken tot gehandicaptenzorg. *Iedere groep mensen krijgt de aandacht in onze gemeente.*

#### Voorbeelden

- Starters faciliteren we door het inzetten van de Starterslening, zodat deze mensen een eerste kans krijgen op de koopwoningmarkt.
- We richten ons op dorpsvernieuwing omdat woningkwaliteit in de zin van bouwtechnische, energetische en levensloopbestendige verbetering belangrijk is.
- Gezamenlijk met andere partijen, zetten we ons in voor de bouw van een appartementencomplex in Ovezande bedoeld voor mensen met een ernstig psychiatrische ziekte.
- De woonzorgcomplexen in Borsele staan geconcentreerd in de grotere dorpen en worden gekoppeld aan andere voorzieningen (winkels, verenigingsgebouwen, openbaar vervoer).
- Het appartementencomplex 'De Rietzanger' van woningcorporatie R&B Wonen in samenwerking met de zorginstelling SVRZ, zal dit jaar worden gereed gemeld. Dit complex is deels bedoeld voor ouderen en deels bedoeld voor ouderen met een zorgvraag.
- We bieden de mogelijkheid voor nieuwe woonvormen. Denk daarbij aan de nieuwbouwwijk in Heinkenszand waar, door de aanpassing van het bestemmingsplannen, nu duovilla's kunnen worden gebouwd.

## Een woningvoorraad die past bij de behoefte

In de toekomst kunnen we spreken van meer ouderen die langdurig zelfstandig blijven wonen, meer alleenstaanden en minder gezinnen met kinderen. Daarnaast wordt het creëren van lagere woonlasten steeds belangrijker voor woningeigenaren en huurders. Woningen die niet aansluiten bij de behoefte worden slecht verkocht, blijven leegstaan en zorgen voor verwaarlozing. Om het aantal leegstaande woningen laag te houden én omdat we in Borsele nog maar een beperkte behoefte hebben aan nieuwbouwwoningen (inwonersdaling en beperkte huishoudensgroei) heeft de bestaande woningvoorraad prioriteit boven nieuwbouw.

Door samenwerking tussen inwoners, marktpartijen en overheden wordt doorlopend aan vernieuwing gewerkt om in te spelen op de hiervoor genoemde ontwikkelingen. Gezamenlijk wordt ingezet op drie speerpunten om bestaande woningen aan te passen, namelijk *bouwtechnische staat*, *energetische woningkwaliteit* en *levensloopbestendigheid*. Het concrete doel is om de kwaliteit van de woningvoorraad in onze gemeente zo goed mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken (*een gezonde woningvoorraad*).

## Drie woonmilieus: centrumdorps, dorps en landelijk

Onze gemeente heeft drie soorten woonmilieus, namelijk *centrumdorps*, *dorps* en *landelijk*. Bij de eerste twee woonmilieus is onderscheid gemaakt tussen dorpen met veel voorzieningen en dorpen met relatief weinig voorzieningen. Bij het landelijke woonmilieu wordt, naast het voorzieningenniveau, ook gekeken naar de bereikbaarheid in de zin van reisafstand tot een centrumstedelijk woonmilieu (Goes). Onder het woonmilieu centrumdorps vallen 's-Gravenpolder, Heinkenszand en Ovezande. De dorpen Borssele, 's-Heer Abtskerke, 's-Heerenhoek, Hoedekenskerke, Lewedorp en Nieuwdorp hebben allen een dorps-woonmilieu. De overige dorpen, Baarland, Driewegen, Ellewoutsdijk, Kwadendamme, Nisse en Oudelande, genieten van een landelijk woonmilieu.

Uit de woningmarktverkenning (Stec Groep B.V., november 2012) blijkt dat Borsele meer dan voldoende woningen heeft in het landelijk woonmilieu. Er is wel behoefte aan woningen in een centrumdorps woonmilieu (met name in

Heinkenszand en 's-Gravenpolder) en in mindere mate naar woningen in een dorps woonmilieu. Wij vinden dat de kwaliteit van de woonomgeving medebepalend (of zelfs doorslaggevend) is voor de beleving en de leefbaarheid van de inwoners. Daarom zetten we de kleine dorpen niet op slot. Wel streven we naar een concentratie van woningbouw in eerste instantie in de dorpen met een centrumdorps woonmilieu en dorpswoonmilieu, als dit past in de toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkelingen. Dit is niet alleen nodig om in te spelen op de behoefte naar bepaalde woonmilieus, maar ook om draagvlak te houden voor voorzieningen en ter bescherming van het karakteristieke landelijke gebied.

## Bevolkings- en huishoudensprognose

Op basis van de nieuwe prognose van de provincie: deze is naar verwachting in december 2014 definitief. Nog in de WOONvisie verwerken.

## De juiste woning op de juiste plaats

Gekeken naar de beperkte groei van het aantal huishoudens (Provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose Zeeland, 2012 met een uitwerking naar regionaal en gemeentelijk niveau) heeft onze gemeente nog behoefte aan circa 430 extra woningen tot 2020. Daarbij komt dat, op basis van rijksbeleid, nieuwbouwplannen in buiten bebouwd gebied (uitbreiding) alleen mogen worden gerealiseerd als er geen ruimte meer is voor inbreiding (binnen bebouwd gebied) én als desbetreffende plannen passen in de regionale behoefte. We werken dan ook, op basis van afspraken, nauw samen met de andere Bevelandse gemeenten (Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal) om onze woningbouwplannen te kunnen realiseren (Agenda Wonen in De Bevelanden 2020, woningmarktafspraken, juli 2013). Ons voordeel is dat momenteel bijna alle nieuwbouwplannen vallen onder inbreiding. Daarnaast passen deze qua woonmilieu in de behoefte.

Kwaliteit in nieuwbouwplannen is van groot belang om te kunnen inspelen op onder andere de vergrijzing en de daarbij behorende behoefte. Aangezien deze vergrijzing op de lange termijn weer afneemt, moeten desbetreffende woningen ook geschikt zijn voor andere doelgroepen. Al met al betekent dit dat we ons moeten richten op het creëren van meer en voldoende levensloopbestendige woningen. Het gaat daarbij met name om grondgebonden woningen en in wat mindere mate om appartementen met lift. Bij nieuwbouwplannen gaat het dus om de juiste combinatie van woningmilieu en woontype oftewel *het juiste product op de juiste plaats*.

## Samenwerking is een must

Samen met de *Bevelandse gemeenten* voeren we regionaal beleid, dat passend is bij de ontwikkelingen en bij de behoefte van de inwoners. De regionale component is cruciaal: samen aan de lat, samen verantwoordelijkheid nemen. Ook gaat het om een (deels) bovenlokale markt. In regionaal verband kunnen we komen tot meer oplossingen, meer slagkracht en hogere kwaliteit.

Daarnaast werken we nauw samen met de *woningcorporatie R&B Wonen* die opereert in de gemeenten Borsele en Reimerswaal (Woonvisie R&B Wonen 2014 -2018 'Voor nu en later', Prestatieafspraken 2014 - 2018, Actieplan wonen zorg en welzijn 2010 - 2015). Samen met de woningcorporatie kunnen we sneller tot een verversingoperatie komen van de huurwoningvoorraad door sloop van slechte woningen met vervangende nieuwbouw die passend is in de toekomst, door renovatie en onderhoud en door focus op kwaliteit.

Partijen, zoals bouwers, aannemers, ontwikkelaars, woningcorporaties, makelaars, zorgverleners, banken, beleggers, bewonersorganisaties, beroepsopleidingen zijn voor ons een *belangrijke partner en betrokkene in het veld*. Deze

organisaties hebben ervaring met eventuele activiteiten die passen binnen de kaders van verschillende beleidsvelden. Zij zijn dus van belang omdat zij ervaring en kennis bezitten die van pas kan komen bij de uitvoering van projecten op gebied van wonen. Het delen van kennis en ervaring, het elkaar adviseren en samenwerking is dan ook een must. Hierdoor wordt onder andere de inzet en de mogelijkheden van diverse partijen verhoogd en benut. Daarnaast zorgt samenwerking voor meer slagkracht en betere kwaliteit.

## Aandacht voor bouwkwiteit, energie en levensloopbestendigheid

Gemiddeld gezien heeft onze gemeente een kwalitatief goede woningvoorraad. Desondanks moet er aandacht zijn voor verbeterpunten, kansen en uitdagingen die de vele ontwikkelingen ons bieden. Voor de aanpak van de woningvoorraad en specifieke aandachtsgebieden richten wij ons, gezamenlijk met andere partijen, op drie speerpunten, namelijk bouwtechnische staat, energetische woningkwiteit en levensloopbestendigheid. Inwoners die hun woning verbeteren in het kader van (een van de) speerpunten kunnen in aanmerking komen voor een faciliterende en financiële ondersteuning. Daarnaast is er ook ondersteuning voor aandachtlocaties (maatwerk). Denk daarbij aan sloop, sloop en nieuwbouw, herbestemming, samenvoeging en meer. Het gaat er uiteindelijk om dat we integraal acute en toekomstige problemen aanpakken op het gebied van wonen. Daarnaast speelt communicatie een belangrijke rol, goede voorlichting zorgt immers voor meer draagvlak en bewustzijn. We willen dus:

- (pro)actief de bestaande woningvoorraad benaderen;
- inspelen op de gevolgen van de economische crisis;
- inspelen op de gevolgen van de demografische ontwikkelingen;
- slagvaardig handelen als mogelijkheden zich voordoen;
- ontwikkelingen op gang brengen (door bijvoorbeeld partijen samen te brengen);
- effectiever en efficiënter te werk gaan door meerdere speerpunten tegelijk aan te pakken;
- zorgdragen voor verlaging van woonlasten;
- zorgdragen voor verhoging van wooncomfort.

**Bouwkwiteit** In de achterliggende periode zijn investeringen minder aantrekkelijk gebleken vanwege de economische crisis. Hierdoor liggen/lagen achterstallig onderhoud van bouwtechnische staat, leegstand en verwaarlozing als logische gevolgen op de loer. Momenteel zien we gelukkig het aantal investeringen weer geleidelijk toenemen. Daarnaast krijgen we te maken met een veranderende samenstelling van de bevolking, met als gevolg dat de huidige woningvoorraad niet meer volledig aansluit bij de vraag vanuit de markt. Dit kan een reden zijn dat woningen niet meer worden verkocht en dus mogelijk leegstaan en verwaarlozen. Deze gevolgen kunnen zorgen voor een negatieve uitstraling, waardoor de waarde van het omliggende vastgoed en de leefbaarheid wordt aangetast. Voor ons allen reden te meer om *dit soort ontwikkelingen positief te sturen*.

**Energie** De vraag naar *beter wooncomfort* en *lagere woonlasten* (gas, elektriciteit en water) stijgt. Deze onderwerpen worden steeds belangrijker voor woningeigenaren en huurders. Daarnaast heeft het rijk in het Energieakkoord in algemene zin het doel gesteld dat de complete gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal is. Deze doelstelling zegt nog niet veel over het aantal woningen dat wij in onze gemeente moeten/willen aanpakken. In ons beleid houden wij een doelstelling van twee procent energiebesparing per jaar aan. Uiteindelijk streven we ernaar dat het huidige energielabel (gemiddeld D-laag, anno 2014) van de bestaande particuliere woningvoorraad eind 2020 gemiddeld een energielabel C is. **ILLUSTREREN!** Met deze ambities zorgen we niet enkel voor energiebesparing en terugdringing van CO<sup>2</sup>-emissies, we streven ook naar een beter wooncomfort, verlaging van de woonlasten en werkgelegenheid (door realisatie). Onze ambities sluiten aan bij het streven op Zeeuwse schaal.

**Levensloopbestendigheid** Gezien de sterke vergrijzing van onze gemeente willen we in de toekomst voldoen aan de wensen van deze ouderen (in 2040 staat achter iedere vijfde voordeur een 75-plusser). Daarnaast leiden wijzigingen van wet- en regelgeving vanuit de rijksoverheid ertoe dat mensen minder snel worden opgenomen in een AWBZ-instelling (Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten). Ouderen willen/moeten langer in hun woning blijven wonen, dus

desbetreffende woning moet daarvoor ook geschikt zijn. Daarvoor stimuleren wij, gezamenlijk met de andere Bevelandse gemeenten, actief *woningaanpassingen* en wordt er *ruimte gecreëerd voor projecten*, die worden ontwikkeld op het gebied van wonen met zorg. Hiermee wordt de problematiek die ontstaat door het scheiden van wonen en zorg (deels) opgevangen.

## Wonen, zorg en welzijn

**Leefbaarheid** De toekomstige afname van de bevolking heeft gevolgen voor de leefbaarheid, met name in de kleine dorpen. Het verdwijnen van voorzieningen is vooral voor inwoners een probleem wanneer er sprake is van beperkte mobiliteit. Overwegend ouderen hebben daarmee te maken. Om de leefbaarheid van de kleine dorpen op peil te houden, is compensatie van het gebrek aan voorzieningen noodzakelijk. Hier ligt een opgave voor de gemeente en haar partners, zoals woningcorporatie R&B Wonen en zorgorganisaties. Het compenseren van het gebrek aan voorzieningen vergt veel creativiteit en het besef dat vrijwillige dienstverlening hierbij onmisbaar is. De laatste jaren heeft de gemeente Borsele, samen met R&B Wonen, zorginstellingen en vrijwilligers, al grote stappen gezet om het aanbod aan passende combinaties van wonen en zorg te vergroten en de zelfredzaamheid van hulpbehoevenden te stimuleren. Ook de komende jaren wordt hier op ingezet. In het kader van het creëren van woonruimte voor ouderen en zorgbehoevenden is er ook aandacht voor aan- of afwezige voorzieningen en de woonomgeving. Zo zijn woonzorgcomplexen geconcentreerd in de grotere dorpen van onze gemeente en staan deze bij voorkeur *in de nabijheid van andere voorzieningen* (winkels, verenigingsgebouwen, openbaar vervoer).

### Leefbaarheid:

- staat centraal
- is kwaliteit in de openbare ruimte
- is een goede ontmoetingsplek
- is een aangename samenleving
- is uitgaan van inwonerskracht
- is de aanwezigheid van een passend voorzieningenniveau
- is de mate van (sociale) veiligheid
- is de mate van aantrekkelijke routes
- is inwonersparticipatie

**Wet maatschappelijke ondersteuning** Gemeenten zijn vanaf 1 januari 2015 verantwoordelijk voor de maatschappelijke ondersteuning aan hun inwoners. Met behulp van deze wet kan een hulpbehoevende in aanmerking komen voor financiële ondersteuning bij noodzakelijke woningaanpassingen. Het doel is dat iedereen - al dan niet geholpen door familie, vrienden of bekenden - op eigen wijze kan meedoen aan de samenleving. Voor veel mensen is deelnemen aan de samenleving een vanzelfsprekendheid, maar soms lukt dat meedoen niet op eigen kracht. Dat kan zijn omdat mensen de weg niet weten, de regie kwijt zijn, problemen hebben met het opgroeien of opvoeden van hun kinderen, of een bepaalde beperking hebben. Soms gaat het om mensen die zelf de hulpverlening niet weten te vinden: ouderen in een isolement, mensen die zich schamen om zorg over te dragen of mensen die geen zorg willen vragen, terwijl ze dat eigenlijk wel nodig hebben (zorgmijders en zorgweigerars). Daarnaast is de Wmo er voor de mensen die anderen helpen, namelijk de mantelzorgers en de vrijwilligers.

**Actieplan Wonen zorg en welzijn** Om in te zetten op participatie en zorgzaamheid hebben we gezamenlijk met andere partijen (woningcorporatie R&B Wonen, zorginstellingen, maatschappelijk werk, vrijwilligers) het 'Actieplan Wonen zorg en welzijn 2011 - 2015' opgesteld. Dit plan zet de acties op een rij die wij, samen met de genoemde partijen, uitvoeren op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Een belangrijke focus van de beschreven acties is dat deze bijdragen aan de participatie van de ouderen en zorgbehoevende inwoners in onze gemeente, waaronder het zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Daarnaast vinden wij het van belang dat de Borselse samenleving een grotere onderlinge zorgzaamheid ontwikkelt.

**Mantelzorg** Bij mantelzorg nemen mensen vrijwillig (en soms uit noodzaak) de intensieve zorg/ondersteuning op zich van familieleden of vrienden die ziek zijn of een beperking hebben. De mantelzorger zorgt dan langdurig en onbetaald voor desbetreffende hulpbehoevende(n). Op deze manier kan de persoon die hulp nodig heeft met verzorging van een ander *langer zelfstandig blijven wonen* (in zijn of haar eigen omgeving). Huisvesting, in óf bij een woning, van één huishouden van maximaal twee personen, van wie tenminste één van die personen mantelzorg ontvangt van óf verleend aan de bewoner van de woning, is toegestaan. Dit betekent dat het een mogelijkheid is dat



de hulpbehoevende(n) in de mantelzorgwoning verblijven, of dat de mantelzorger in de mantelzorgwoning verblijft, zodat de hulpbehoevende(n) in de eigen woning kan blijven wonen.

Er zijn mogelijkheden om zonder vergunning een mantelzorgwoning te plaatsen. Het bouwplan moet dan wel voldoen aan de voorschriften van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Als het bouwplan niet aan deze voorschriften voldoet, dan probeert de gemeente de mantelzorgwoning met vergunning te faciliteren. Voor beide opties is het in ieder geval noodzakelijk dat de behoefte aan mantelzorg middels een verklaring kan worden aangetoond. Het gaat hierbij om een verklaring van de huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal medische adviseur.

Aantal woningen in Borsele: **hoeveel woningen? (actuele gegevens komen nog: 1 januari 2015)**

Verdeling woningvoorraad (ca.)

71 procent koopwoningen

29 procent huurwoningen

Verdeling huurwoningvoorraad (ca.)

22 procent in bezit van woningcorporatie R&B Wonen

7 procent in bezit van particuliere verhuurders

## Uitdaging huurwoningvoorraad

Huren wordt populairder bij bepaalde doelgroepen. Dit onder andere doordat banken minder vlot hypotheek verstrekken en door de krapte op de arbeidsmarkt (het aantal vaste contracten is sterk gedaald). Ook de vergrijzing speelt mee, omdat oudere huishoudens vaker gaan huren dan kopen om zichzelf te ontlasten. Daarnaast heeft de invoering van de zogenoemde Europa-maatregel een belangrijke rol op het gebied van de huurwoningvoorraad op zich genomen. Vanuit Europa is namelijk opgelegd dat woningcorporaties minstens 90 procent van hun woningen tot de toeslaggrens (€ 699,48 - anno 2014) moeten verhuren aan huishoudens met een inkomen tot € 34.678 (anno 2014). Huishoudens met een hoger inkomen moeten op zoek naar alternatieven. Aangezien een koopwoning lang niet altijd financieel haalbaar is, neemt de vraag naar huurwoningen boven de toeslaggrens toe. Voor toewijzingen van de woningcorporatie aan deze doelgroep resteert dus slechts maximaal 10 procent van de huurwoningen.

Onze woningcorporatie R&B Wonen zorgt voor voldoende woningen met aanvaardbare woonlasten voor de primaire doelgroep (sociale verhuur, verzamelinkomen tot € 34.678 - anno 2014 - 90 procent) en voor de secundaire doelgroep (van € 34.678 tot € 43.602 - 10 procent). Wij willen ons samen met andere partijen ook richten op de doelgroep die past in het profiel van de middeldure en vrije sectorhuur, zodat deze niet tussen wal en schip gaat vallen. Een nadeel hierbij is dat, als de plannen van de minister (**Novelle...status: goedgekeurd/vastgesteld??**) doorgaan, woningcorporaties alleen nog commerciële activiteiten mogen verrichten als deze zijn gerelateerd aan sociale activiteiten. In dat geval kunnen we dus in eerste instantie geen beroep doen op R&B Wonen omtrent middeldure en vrijesectorhuur. Pas als aantoonbaar is dat er geen commerciële partij is die wil investeren in middeldure en vrijesectorhuur, mogen wij daarvoor de woningcorporatie uitdrukkelijk vragen. Momenteel zijn we aan het onderzoeken of er behoefte is naar woningen in de middeldure en vrijesectorhuur en welke commerciële partijen zich hiervoor willen inzetten.

In onze gemeente komt het ook, in mindere mate, voor dat een huurwoning via een particuliere verhuurder of makelaar wordt verhuurd. Het verschil tussen particuliere verhuur en sociale verhuur heeft voornamelijk betrekking op de verhuur van woningen met een huurprijs van maximaal (€ 699,48 - toeslaggrens anno 2014). Deze woningen worden doorgaans verhuurd door de woningcorporatie. De huurprijs van een particuliere huurwoning is vaak hoger dan die van een sociale huurwoning. Als de huur boven de genoemde toeslaggrens ligt, zijn er geen regels die het

verhogen van de huur beperken. Particuliere huur is iets minder beschermd dan het huren van een woning bij de woningcorporatie. Daarnaast heeft de particuliere verhuurder een commercieel doel. Afhankelijk van het type verhuurder kan een particuliere huurwoning zorgen voor extra luxe en een hoge afwerking of juist voor nadelen omdat de verhuurder de woning laat verwaarlozen of de woning opknapt waarbij een sterke prijsverhoging van de huur wordt doorgevoerd.

## **Missie en visie van R&B Wonen**

De missie van woningcorporatie R&B Wonen luidt: *'R&B Wonen is een maatschappelijk woonbedrijf met de nadruk op het verhuren van passende woningen aan de (primaire en secundaire) doelgroep. We hebben extra aandacht voor mensen met een noodgedwongen bijzondere woonbehoefte. Samen met bewoners en partners werken we voor nu en later aan leefbare kernen'.*

Vanuit bovenstaande missie is de visie van R&B Wonen voor de periode 2014 - 2018 als volgt:

- R&B Wonen is een woonbedrijf met de nadruk op het verhuren van woningen aan de primaire en secundaire doelgroep. R&B Wonen ziet duurzaamheid als een middel voor het optimaliseren van woonlasten.
- R&B Wonen staat ook voor wonen met zorg.
- R&B Wonen is medeverantwoordelijk voor de leefbaarheid van de kernen.
- De huurders van R&B Wonen krijgen invloed op dienstverlening en woonsituatie.
- R&B Wonen is flexibel en robuust.
- R&B Wonen presteert naar vermogen.
- R&B Wonen is professioneel en innovatief.

## **Volkshuisvestelijke kerndoelen van R&B Wonen**

- Het zorgen voor voldoende woningen met aanvaardbare woonlasten voor de primaire (verzamelinkomen tot € 34.678, anno 2014) en secundaire doelgroep (van € 34.678 tot € 43.602, anno 2014). In die volgorde.
- Het zorgen voor adequate huisvesting van mensen met een (toekomstige) zorgvraag.
- Het hebben van duurzame woningen met een goede basiskwaliteit.
- Het nemen van verantwoordelijkheid voor leefbare kernen.
- Het kennen van de klant en deze een sterkere positie geven bij nieuwbouw en vernieuwing.

## **Een prettige woonomgeving**

Naast de woning, is ook de woonomgeving zeer belangrijk voor de inwoner. Wij vinden ook dat de kwaliteit van de woonomgeving medebepalend is voor de beleving en de leefbaarheid van de inwoners. De woonomgeving moet in alle situaties *toegankelijk zijn voor de bewoners*. Wij bevorderen de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en dragen bij aan de inrichting hiervan. De kenmerken van de leefomgeving gaan gepaard met de sociale omgeving, zoals sociale veiligheid en sociale contacten. Ook de structuur, de identiteit en de inpassing van nieuwe ontwikkelingen in de omgeving spelen daarbij een rol, doordat zij medebepalend zijn voor het woon- en leefklimaat van onze dorpen.

Bij de inrichting van de openbare ruimte houden we rekening met de karakteristieke eigenschappen van de dorpen en met duurzaamheidsaspecten. Openbaar groen draagt in belangrijke mate bij aan de woonkwaliteit en de aantrekkelijkheid van de omgeving. In woonzorgzones is speciale aandacht voor bijzondere doelgroepen als jongeren, ouderen, zorgvragers en mensen met een beperking voor een prettig gebruik van de openbare ruimte. Kortom: wij kijken naar een totaalplaatje, waarin groen, bestrating, routes, bebouwing en verlichting allen een rol spelen.

Wij blijven koersen op een veilig gevoel in de buurt, op straat en in het verkeer. Er is sprake van een veilige inrichting van straten en wegen, waarmee verkeersslachtoffers zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast is er sprake van een schone buitenruimte. We streven ernaar om overlast te voorkomen en tegen te gaan, dus 'nee' tegen drugs en overmatig alcoholgebruik. Brandweer, politie, jeugdhulp en handhaving zijn daarbij belangrijke pijlers en hebben hoge prioriteit.

#### Voorbeeld projecten

- Plein Zandkreekstraat in Lewedorp (afgerond) > het plein heeft een kwaliteitsslag ondergaan waarbij de complete bestrating is vervangen en een nieuwe groenstructuur is aangebracht.
- Ovezande masterplan (bijna afgerond) > herstructurering van het centrumgebied van Ovezande
- Clara's pad Heinkenszand (komend) > het gaat om een complete reconstructie van de weg, waarbij het asfalt wordt vervangen door klinkers en een nieuwe groenstructuur wordt aan gebracht.
- De Witte Dam Kwadendamme (komend) > na gereedkomen van de bouw van de woningen van R&B Woningen wordt het centrumgebied (Witte Dam) opnieuw ingericht. Het dorpshart krijgt een plein waaraan diverse voorzieningen zijn gevestigd.

## Behoud van erfgoed, landschapskwaliteiten en dorpsprofielen

Onze gemeente is een eenheid in verscheidenheid met haar vijftien dorpen. Niet één dorp is hetzelfde qua grootte, uitstraling en karakter. Ieder dorp heeft haar eigen ruimtelijke karakteristiek. Aan *de eigenheid van ieder dorp* hechten we veel belang.

Een groot deel van het Borselse buitengebied wordt aangeduid als De Zak van Zuid-Beveland. De Zak van Zuid-Beveland is een gebied met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten. Ook de andere delen van ons buitengebied omvatten unieke cultuurhistorische en natuurlijke elementen. Het kleinschalige polderpatroon, bloemendijken, boomgaarden en kreekrestanten zijn enkele kwaliteiten in onze gemeente. Hieraan zijn de inpoldering en de strijd tegen het water af te lezen. Voor ons is *het behoud van deze kwaliteiten een vanzelfsprekendheid*. De agrarische sector is hier actief bij betrokken, aangezien deze sector een groot deel van ons uitgestrekte landschap vormt. Het stimuleren van biodiversiteit is daarbij een vanzelfsprekendheid. Variatie is immers belangrijk voor het evenwicht in de natuur. Dit zorgt voor onder andere voor schoon water, vruchtbare grond, een stabiel klimaat, zuurstof en voedsel. Deze natuurlijke hulpbronnen zorgen er deels voor dat we kunnen blijven bestaan.

Tegelijkertijd schenken we veel aandacht aan het culturele erfgoed in onze gemeente. Denk daarbij aan de vele monumenten, de dorpsgezichten in Borssele en Nisse, de archeologische vondsten, de historische elementen en de beeldbepalende panden. In samenwerking met bewoners en andere partijen richten we ons op het *behoud en herstel van het erfgoed*. Dit doen wij middels ondersteuning, zowel faciliterend en adviserend als financierend. Door het behoud van historische elementen wordt de Borselse cultuur versterkt.

## Deeltijdwoningen zijn een kans

Wij omschrijven een deeltijdwoning als een tweede woning van particulieren, waar bewoner(s) maar een deel van de week en/of alleen in vakanties verblijven. De woning mag geen commerciële doeleinden omvatten. Specifiek aan deze woningen is dat deze in de regel worden gekocht in gemeenten/regio's waar de druk op de woningmarkt laag is. Tegenwoordig worden deeltijdwoningen ook benoemd als oplossing in de discussie over leegstand. Positief aan de komst van deeltijdwoningbezitters is dat zij oude, verlaten huisjes opknappen en/of onderhouden. Tweede woningbezit kan dus een *interessante bijdrage zijn om leegstand en verwaarlozing tegen te gaan*. In Borsele wordt in de dorpen deeltijdwoningen toegestaan op basis van een melding en onder bepaalde voorwaarden, zodat deze woningen in goede staat van onderhoud (blijven) verkeren. In het buitengebied zijn geen voorwaarden verbonden aan het hebben van een deeltijdwoning.

## Dag- en verblijfsrecreatie

*Bij recreatie is het bieden van kwaliteit het sleutelwoord.* Borsele is aantrekkelijk voor dagrecreatie als fietsen en wandelen. Op stap in onze gemeente beleven bewoners en bezoekers de rust die ons afwisselende landschap hen brengt: bloeiende fruitbomen, karakteristieke dorpjes, gezellige theetuinen, kunstexposities en proeverijen en enkele dag recreatieve trekkers, zoals de Stoomtrein Goes-Borsele, Berkenhof's Tropical Zoo en het Bevrijdingspark Zeeland. In de toekomst wordt Borsele nog meer op de kaart gezet als een recreatiegebied, waarin onder andere energie, horeca, evenementen en industrie een belangrijke rol spelen (onderscheidend zijn en beleving bieden).

Recreatieverblijven zijn in onze gemeente te vinden op de daarvoor ingerichte recreatieparken of als kleinschalige projecten met een bedrijfsmatige exploitatie (waaronder, naast recreatieappartementen ook pensions en logies met ontbijt). Een recreatiewoning is als woningtype ongewenst én niet toegestaan voor permanente bewoning (bestemmingsplanmatig). Een recreatiewoning dient als recreatief verblijf waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf ergens anders hebben.

In onze gemeente zijn ook meerdere minicampings aanwezig. Een minicamping is een klein stuk terrein met als bestemming kamperen op erf van een boer of inwoner in het buitengebied. In het Borsels buitengebied zijn maximaal veertien minicampings (deels gerealiseerd) met ieder maximaal vijftien eenheden (25 met ontheffing) toegestaan. Voor het realiseren van een minicamping is een vergunning nodig.

## Statushouders hebben recht op woonruimte

Statushouders worden ook wel vergunninghouders of verblijfsgerechtigden genoemd. Nadat hun een vergunning is verleend, hebben zij daarmee ook *recht op woonruimte*. Vanuit deze nieuwe situatie wordt geacht dat statushouders hiermee beginnen aan hun integratie in de maatschappij. Het is van belang dat zij zo snel mogelijk op zoek gaan naar werk en/of opleiding om de integratie zo goed mogelijk te laten verlopen en te kunnen integreren in de samenleving. Werk en/of opleiding worden gezien als mogelijkheden tot integreren.

Statushouders in Borsele worden op wettelijke gronden gehuisvest in aangewezen woningen van onze woningcorporatie R&B Wonen. Zij spant zich in om tijdig de door de gemeente gevraagde woningen voor statushouders beschikbaar te stellen, zodat de gemeenten kunnen voldoen aan de wettelijke verplichting de vergunninghouder te huisvesten. De gemeenten en R&B Wonen hebben regelmatig overleg over de huisvesting van statushouders.

## Goede huisvesting voor arbeidsmigranten

De bijdrage van arbeidsmigranten aan de economie is onmisbaar. In onze gemeente worden in toenemende mate buitenlandse werknemers te werk gesteld. Wij vinden het van groot belang dat deze een plek krijgen in de samenleving. Voor de arbeidsmigranten zelf, maar ook voor hun omgeving, is het belangrijk dat hun huisvesting goed is geregeld.

Gezamenlijk erkennen de gemeenten in regio De Bevelanden het belang van *goede huisvesting* en maken ze zich sterk voor *structurele oplossingen*. Om slechte woonsituaties, illegale praktijken en problemen van openbare orde tegen te gaan, wordt op Bevelands niveau voorzien in één regionale aanpak (Bevelandse Handreiking Huisvesting van arbeidsmigranten, 2011). Deze is faciliterend en biedt mogelijkheden voor initiatiefnemers om huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren.

Bovengenoemde handreiking kan worden gezien als een gereedschapskist waaruit iedere gemeente haar aanpak kan kiezen. We gaan uit van drie groepen arbeidsmigranten, die op verschillende manieren kunnen worden gehuisvest, namelijk:

- Seizoensarbeidsmigranten: deze arbeidskrachten hebben een verblijfsduur korter dan drie maanden, zijn meestal werkzaam in de oogstperiode in de agrarische sector en verblijven vaak in niet permanente voorzieningen. Huisvesting kan plaatsvinden op een agrarische camping (tijdelijk) of in een in pandige voorziening.
- Tijdelijke arbeidsmigranten: deze arbeidskrachten verblijven tussen de drie en zes maanden in Zeeland, maar gaan vaak tussendoor naar het land van herkomst. Huisvesting kan plaatsvinden in een logiesgebouw (bestaand of nieuwbouw), in een in pandige voorziening in een agrarisch bouwvlak, in een vrijkomende bebouwing in het buitengebied (logiesfunctie), in de bestaande woningvoorraad of middels maatwerk.
- Structurele arbeidsmigranten: deze arbeidskrachten hebben de intentie zich permanent te vestigen of in ieder geval langer dan zes maanden in Zeeland te blijven. Huisvesting kan plaatsvinden via de woningcorporaties R&B Wonen of de particuliere woningmarkt.

## **Inwoner bij woning(ver)bouw centraal**

Gekeken naar de toekomst staat onze *inwoner en zijn of haar woonwensen centraal*. Het woningaanbod moet passen bij de diverse doelgroepen en aansluiten op de wensen van die doelgroepen. Het is van belang dat de woningmarkt goed functioneert en dynamisch is. Er moet doorstroming, aandacht voor de bestaande woningvoorraad en passende/voldoende nieuwbouw zijn.

**Woonconsulent** Bij initiatieven en ideeën van inwoners om een woning te (ver)bouwen worden afwegingen gemaakt en komen vragen naar boven. We willen onze inwoners zoveel mogelijk hierin faciliteren en adviseren. Middels een integrale aanpak kan een woonconsulent meer informatie en uitleg geven over de mogelijkheden aan de inwoner. Naast het bespreken van het bouwplan met desbetreffende inwoner, adviseren wij ook over maatregelen op het gebied van bouwkundige staat, energetische woningkwaliteit en levensloopbestendigheid en geven wij informatie over eventuele (subsidie)regelingen.

**Afmaken waaraan we begonnen zijn** Er lopen diverse woningbouwprojecten in meerdere dorpen die we, met vernieuwde inzet, willen afmaken. Denk onder andere aan de nieuwbouw van Over de Dijk in Heinkenszand, Oostgaarde in 's-Gravenpolder en de projecten Plataanweg en Nieuwstraat in Ovezande. Gezien de stagnerende nieuwbouw willen wij de bouw stimuleren. Vanaf juli 2014 hebben wij de pilot erfpacht ingevoerd. Deze pilot maakt het mogelijk om de grond te pachten van de gemeente in plaats van direct te kopen. Op deze manier wordt het *bouwen van een woning meer toegankelijk* voor de particulier die op dit moment niet voldoende financiën heeft om een kavel te kopen. De erfpachter kan op ieder gewenst moment de grond kopen tegen de waarde op het moment van uitgifte. Tevens spelen wij in op de maatschappelijke- en bevolkingsontwikkelingen door het toepassen van relevante en passende bestemmingsplanwijzigingen, waar dat nodig blijkt.

**Vervolg transformatie** Onze woningcorporatie R&B Wonen zet zich hard in om een *kwaliteitsslag te maken in hun woningvoorraad*. Zij doet dit deels door verouderde woningen te slopen en daarvoor in de plaats nieuwe woningen te bouwen. Deze vervangende woningbouw wordt, zoveel mogelijk en zo passend, *gerealiseerd voor een brede doelgroep*, dus levensloopbestendig gebouwd. Daarnaast voldoen deze woningen aan de wettelijke normen als het gaat om duurzaamheid, veiligheid en energieprestatie.

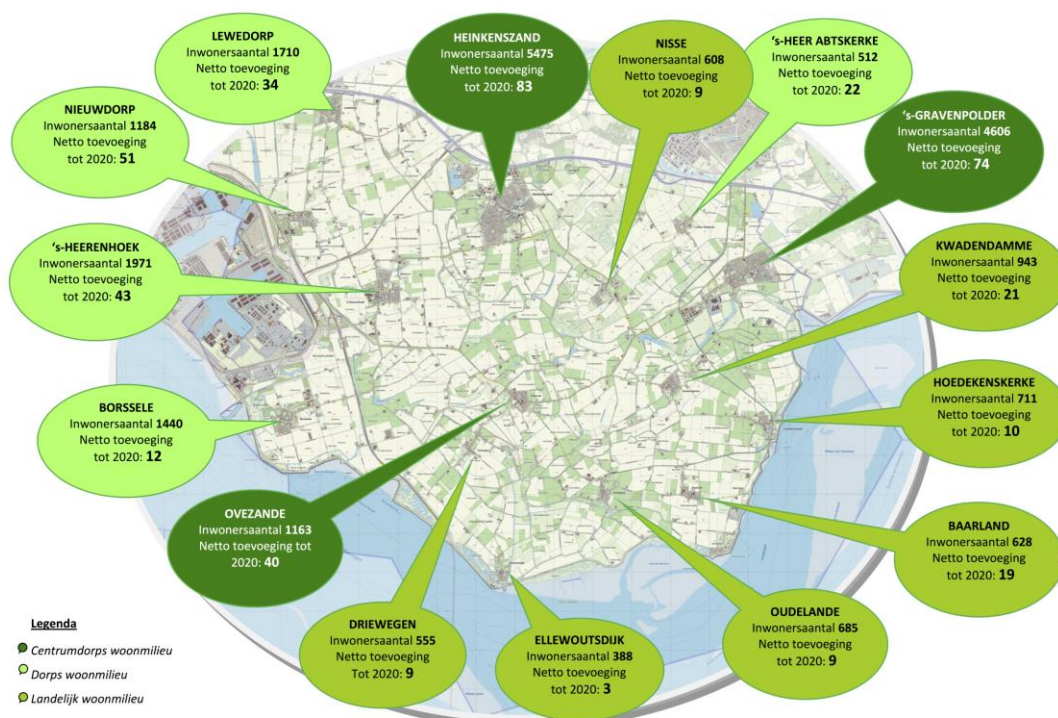
Tevens verbetert R&B Wonen haar woningvoorraad door meerdere woningen grondig te renoveren en/of goed te onderhouden. Deze woningen blijven dan ook in de toekomst in de behoefte voorzien qua *levensloopbestendigheid en duurzaamheid*.

**Andere invulling** Om leegstand en verwaarlozing van gebouwen te voorkomen, willen wij ruimte blijven bieden om deze om te vormen tot bijvoorbeeld woning(en), appartement(en) of kantoor. Niet alle panden zullen dus hun oorspronkelijke doel behouden. Denk daarbij aan panden als voormalige schoolgebouwen, kerken, winkels, beeldbepalende panden en monumenten. Door verbouw, sloop en/of bestemmingswijziging zijn deze panden/aandachtlocaties *kansrijk voor andere doeleinden*. Nieuwe initiatieven van onze inwoners en marktpartijen stimuleren en faciliteren wij dan ook.

**Woningaanpassingen** De gemeente stimuleert woningaanpassingen in het kader van dorpsvernieuwing op basis van drie speerpunten, namelijk bouwtechnische staat, energetische woningkwaliteit en levensloopbestendigheid. Deze stimulans gebeurt door het communiceren van de noodzaak, het geven van advies en het verstrekken van goedkope leningen en subsidies. Ook op regionaal niveau (De Bevelanden) is ook gezamenlijke aandacht voor particuliere woningverbetering in de zin van het creëren van bewustzijn. Zowel de gemeentelijke stimulans als de regionale stimulans sluit direct aan bij de doelstellingen van Provincie Zeeland, aangezien zij de aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad ondersteunt met een herstructureringsfonds.

## Netto toevoeging van woningen

In de planningskaart is de netto toevoeging van het aantal woningen per dorp opgenomen. De toevoeging van woningen (door nieuwbouw of productie anderszins) aan de woningvoorraad wordt verminderd met het aantal onttrekkingen (bijvoorbeeld door sloop of samenvoeging) aan de woningvoorraad. De genoemde aantallen worden jaarlijks geëvalueerd. Daarnaast wordt de planning geactualiseerd op basis van de actuele ontwikkelingen en bevolkings- en huishoudensgegevens. Deze bevolkings- en huishoudensprognose met een gemeentelijke uitwerking wordt eenmaal in de twee/drie jaar uitgevoerd. De actualisatie kan gevolgen hebben voor de uiteindelijke nettotoevoeging van woningen, aangezien de planning afgestemd hoort te zijn op toekomstige huishoudensaantallen. In de praktijk zien we vaak dat er minder woningen worden gebouwd dan gepland. Om zoveel mogelijk in te spelen op de wensen en behoeften van bewoners behouden we deze reserve in de planning. Tevens kunnen er onverwachte wijzigingen in de planning optreden. Dit door bijvoorbeeld een aanvraag van een woningeigenaar om twee woningen samen te voegen of juist een woning te slopen. **Let wel: momenteel staan in de kaart de gegevens van begin 2014 opgenomen. Deze gegevens worden in januari 2015 geactualiseerd en zullen in de definitieve woonvisie worden aangepast.**



## Colofon

Vastgesteld op ....??

### Bijlage 1

Uitvoeringsprogramma WOONvisie, Groeien in Kwaliteit (zie bijlage)

### Bijlage 2

#### Verordening deeltijdwonen?

#### Bronvermelding / Onderleggers / Vertrekpunten

Rijksbeleid, Provinciaal beleid, Gemeentelijk beleid nog nader juiste volgorde aangeven en aan te vullen

- het 'Actieplan Wonen, Zorg en Welzijn', 2010 - 2015;
- de 'Bevelandse Handreiking Huisvesting van arbeidsmigranten', 2011
- de 'Regionale Woningmarktverkenning De Bevelanden', november 2012;
- het 'Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018';
- de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2020', juli 2013;
- ABF Research - woonmilieus, 2013;
- het 'Collegeprogramma 2014 - 2018';
- de uitkomsten van de themabijeenkomst 'Wonen en Zorg' in samenspraak met partijen, inwoners en raadsleden, april 2014;
- de 'Structuurvisie Borsele', 2014;
- het concept gemeentebreed beeld/toekomstvisie 'PROJECT B2030, demografie en leefbaarheid', 2014
- project 'DVN2.0' (project dorpsvernieuwing 2.0), december 2014;
- de besprekingen en interviews over woningmarktactualiteiten in samenspraak met partijen, april - oktober 2014 (regionaal en gemeentelijk);
- Interne afstemming, april - oktober 2014
- Bijeenkomst 'Gevolgen van het nieuwe landelijke woonbeleid', juni 2014 (provinciaal);
- Krimpcafé 'Scheiden van wonen en zorg, de kansen voor kwaliteit', juni 2014 (provinciaal);
- Masterclass 'Woonbeleid Zeeland', juli 2014 (provinciaal);
- het 'Besluit Omgevingsrecht', november 2014;
- de informerende en kaderstellende raadsbijeenkomst met raadsleden en partijen over de invulling van de WOONvisie 2014 - 2018 (werksessies), november 2014;
- de gegevens van de 'Provinciale Bevolkings- en huishoudensprognose', 2014/2015;
- het landelijke woonbeleid, 2014/2015 (Woningwet, Novelle, Huisvestingswet, Scheiding wonen en zorg);
- de Wet maatschappelijke ondersteuning, januari 2015;
- de actualisatie van de 'Bevelandse Woningbouwmonitor', 2015.