

**Demografische krimp en aanpassing woningvoorraad  
in Zeeuws-Vlaanderen**  
casestudy over lokale effecten en overheidsbeleid

Mater of Science in Real Estate  
Masterthesis

G. Verburg  
22 december 2019

Begeleider  
prof. dr. O.A.L.C. Atzema

## **Colofon**

Titel Demografische krimp en aanpassing woningvoorraad in Zeeuws-Vlaanderen  
Auteur G. Verburg  
Studie Master of Science in Real Estate  
Instituut Amsterdam School of Real Estate  
Begeleider prof. dr. O.A.L.C. Atzema  
Datum 22 december 2019

## Voorwoord

Voor u ligt mijn afstudeerscriptie over demografische krimp in Zeeuws-Vlaanderen met specifieke aandacht voor de beleidsinstrumenten van de provincie en gemeenten gericht op de woningmarkt om de mogelijke negatieve gevolgen te voorkomen en zo de leefbaarheid te behouden. Hiermee sluit ik een leerzame en intensieve periode af aan de ASRE, waar ik met veel plezier op terugkijk. Het thema krimp blijft mij intrigeren. Het laat zich maar moeilijk sturen en verleidt meer dan eens tot opportunistische ingrepen. Het voeren van een structurele aanpak vergt veel doorzettingsvermogen en vertrouwen. Tot dusver is de bevolkingsdaling in de regio Zeeuws-Vlaanderen beperkt gebleven en is er meer tijd voor maatregelen beschikbaar dan eerdere prognoses deden vermoeden.

De regio Zeeuws-Vlaanderen heeft mij aangenaam verrast. De rust en ruimte die het plattelandsgebied kan bieden, de kustlijn die toeristisch trekt, maar ook de vele economische activiteiten die er zijn. De afstanden mogen er groter zijn, maar de bereikbaarheid -met de auto weliswaar- is goed. Ik keek wel op van de veroudering van de woningvoorraad, dat is zoveel meer zichtbaar dan je vanaf papier kunt inschatten.

Het realiseren van deze scriptie kon niet zonder de medewerking van anderen. Daarom wil ik de geïnterviewden allen hartelijk bedanken. Ieder was bereid om tijd vrij te maken en toe te lichten hoe de zaken er in de praktijk voor staan. Veel dank ook aan mijn begeleider heer Atzema, wie het nodige geduld heeft getoond en mij met concrete tips en adviezen verder bracht. Dank ook aan Arthur Marquard die mij (alweer even geleden) adviseerde om oude schoenen niet zomaar weg te gooien. Familie, vrienden en ieder die mijn verhaal over krimp aanhoorde, bedankt. En tot slot veel dank aan mijn gezin voor alle steun die ik steeds mocht ervaren.

Bert Verburg

Lopik, 22 december 2019

## Samenvatting

Het onderwerp krimp heeft aan aandacht verloren, maar is daarmee nog geen verleden tijd. Er zijn in Nederland gebieden waar de omvang van de bevolking daalt en de samenstelling wijzigt, wat negatieve gevolgen kan hebben voor de leefbaarheid. Het probleem van krimp is dat een dorp of gemeente in een neerwaartse spiraal van leegstand, verpaupering en (een gevoel van) onveiligheid terechtkomt. Overheden zien het als hun taak om de leefbaarheid in krimpregio's op een acceptabel niveau te houden en zoeken naar mogelijkheden om de problematische effecten van demografische krimp op te lossen. Overigens ligt de gemeten leefbaarheid in krimpregio's nu rond het Nederlands gemiddelde, maar ontwikkelt deze zich met het oog op de verwachte bevolkingskrimp minder gunstig. Er zijn bovendien verschillen tussen de lokale gemeenschappen waarmee de provincies en gemeenten te maken hebben. De effecten van krimp raken verschillende beleidsdomeinen (zoals wonen, ruimte, bereikbaarheid, onderwijs, zorg, economie en arbeidsmarkt) die beleidsmatig onderling met elkaar verweven moeten zijn. Met erkenning dat een aanpak op elk terrein wenselijk is wordt hier specifiek op het thema 'wonen' gericht. De beleidsopgave voor de woningmarkt in krimpregio's is om de woningvoorraad te verkleinen (kwantitatieve opgave) en te verbeteren (kwalitatieve opgave). Dat kan door sloop van verouderde leegstaande woningen (buiten de kernen) en herontwikkeling of nieuwbouw (binnen de kernen). Daarnaast speelt de wens tot verduurzaming en de energietransitie. Versnipperd particulier eigendom, dat in krimpregio's een groter aandeel dan gemiddeld uitmaakt, maakt effectief overheidsbeleid echter lastig.

De regio Zeeuws-Vlaanderen is al jaren aangemerkt als één van de krimpregio's van Nederland. Tot dusver is er in Zeeuws-Vlaanderen echter nog maar weinig van forse krimp gebleken. Het aantal inwoners is het laatste decennium slechts beperkt afgenomen (-1,8%) en ook voor de komende jaren is geen grote vermindering voorzien. Wat echter wel degelijk in de regio speelt, is de gewijzigde samenstelling van de bevolking. Er is sprake van ontgroening en vergrijzing. Het aandeel gezinnen en jongvolwassenen is afgenomen door (eerder) vertrek uit de regio. De nieuwe aanwas is onvoldoende om de bevolking op peil te houden. Het aandeel ouderen groeit doordat de babyboomgeneratie op leeftijd raakt en ook een gemiddeld hogere leeftijd bereikt. Wel heeft het positieve buitenlands migratiesaldo een dempende werking op de bevolkingsafname. Door de gewijzigde bevolkingssamenstelling staat de beroepsbevolking onder druk en door de toenemende vergrijzing neemt de druk in de komende jaren verder toe. Het lijkt wenselijk dat er meer arbeidsmigranten naar Zeeuws-Vlaanderen komen. Bovendien zijn er lokale verschillen in de mate van de verwachte krimp. Volgens de prognose voor de komende twee decennia zet de daling van het aantal inwoners in de gemeente Sluis zich gestaag door. In de gemeente Terneuzen wordt een lichte toename voorzien en in de gemeente Hulst een ongeveer gelijkblijvend aantal.

Voor de woningmarkt is het aantal huishoudens van belang. De grootte van de huishoudens is de afgelopen jaren kleiner geworden (ook landelijk) waardoor het aantal huishoudens in Zeeuws-Vlaanderen in het afgelopen decennium steeds licht toenam. Uit de prognose blijkt dat de woningbehoefte als regio verder toeneemt tot en met 2029 en vervolgens weer afneemt om in 2040 op een ongeveer zelfde wenselijk voorraadniveau uit te komen. De afname versnelt echter en zet ook na 2040 door. De omvang van deze krimp is nog onzeker. De gewenste uitbreiding ligt in de gemeenten Terneuzen en Hulst. In de gemeente Sluis zet de daling van de woningbehoefte zich nu in en wordt deze langzaam sterker.

Al met al is de kwantitatieve aanpassingsopgave (verkleining) van de woningvoorraad vanwege verwachte krimp dus beperkt. Het beleidsprobleem concentreert zich op de kwaliteit van de voorraad.

De woningvoorraad in Zeeuws-Vlaanderen is over het algemeen verouderd. Al jarenlang is er maar beperkte uitbreidingsbehoefte. Er is sprake van veel particulier eigendom van voornamelijk eengezinswoningen. Slechts 19% van de woningvoorraad betreft sociale verhuur. Het aantal beschikbare seniorenwoningen (al dan niet met zorg) is beperkt, waardoor doorstroming gering is. Het aantal leegkomende koopwoningen van 65+ huishoudens gaat toenemen, maar sluit vaak niet aan bij de huidige woonwensen. Het is dan ook vooral de kwalitatieve aanpassingsopgave van de woningvoorraad die in Zeeuws-Vlaanderen vraagt om beleid.

De druk op de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen is in de laatste 2 à 3 jaar zelfs toegenomen, waarmee de negatieve gevolgen van demografische krimp niet prominent zichtbaar zijn. De woningleegstand is hoger dan het landelijk gemiddelde, maar het verschil is niet groot. Er doen zich wel leefbaarheidsproblemen voor, maar het gaat dan om het recreatief gebruik van woningen en de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast zijn er enkele achterblijvende straten en wijken waar het risico op verslechtering van de leefbaarheid aanwezig is.

Uit de door lagere overheden in Nederlandse krimpregio's toegepaste beleidsinstrumenten gericht op de aanpassing van de woningvoorraad blijkt dat deze veelal een indirecte en geleidelijke uitwerking kennen. Het gaat voornamelijk om het faciliteren van kennisdeling, het stellen van kaders en regels voor uitbreiding of vervanging, en het stimuleren door subsidie of financiering. Uit de onderverdeling in categorieën uit de beleidswetenschap blijkt dat vooral met economische instrumenten een direct effect wordt bereikt. De communicatieve instrumenten dragen met name bij aan een gezamenlijke zienswijze en het geringe aantal juridische instrumenten kan vooral uitbreiding remmen.

Voor de beoordeling van de resultaten en de effectiviteit zijn beleidsinstrumenten uit de Zeeuws-Vlaamse praktijk geselecteerd die een direct effect (kwantitatief/kwalitatief) hebben in de aanpassingsopgave van de woningvoorraad. Daarnaast zijn twee projecten met impact opgenomen waarbij een woningcorporatie een belangrijke rol speelde. Het gaat om de subsidieregeling Provinciale Impuls Wonen (PIW), de stimuleringsleningen Duurzame Particuliere Woningverbetering (DPW), inzet KLUS, project Burghtkwartier in Oostburg en project Lievenspolder 2 in Terneuzen. Laatstgenoemde twee herstructureringsprojecten scoren het beste, met name op kwaliteit. De subsidies en kortingen die deze projecten mogelijk maakten zijn echter niet meer beschikbaar. Herhaling is dus nu niet meer reëel. Daarnaast kan van de hoge kosten ten opzichte van de andere instrumenten afgevraagd worden in hoeverre die passend zijn. De drie doorlopende instrumenten (PIW, DPW, KLUS) laten mooie resultaten zien. De kracht zit in de positieve uitstraling op de omgeving (geldt ook voor de projecten). De combinatie van instrumenten kunnen elkaar versterken. De inzet van instrumenten wisselt per gemeente, waardoor meer te bereiken is met het verbeteren van de inzet. Een nadeel van deze instrumenten is dat ze in sommige straten en wijken niet aanslaan. Waar inwoners met een lage sociaal-economische positie zich concentreren en men niet over de mogelijkheden beschikt om maatregelen te treffen zoals bijvoorbeeld onderhoud. Een gerichte aanpak is hier aan te bevelen.

De effectiviteit van de onderzochte instrumenten ten opzichte van de opgave voor de woningvoorraad van Zeeuws-Vlaanderen nu en in de toekomst blijkt vrij laag te zijn. Het is dus maar ten dele mogelijk om effectief beleid met betrekking tot ruimtelijke ordening en volkshuisvesting te voeren dat tegemoetkomt aan de (voorzien) leefbaarheidsproblemen in de regio. Maar in plaats van de schaal waarop de instrumenten worden toegepast is het vooral de opgave die men voor de regio ziet die in deze thesis ter discussie is gesteld. Het is niet terecht om de gemeenten en provincie verantwoordelijk te houden voor de totale opgave. De huidige sturingspraktijk van overheden in Nederland gaat uit van stimuleren en faciliteren van ontwikkelingen om bijvoorbeeld een beweging tot aanpak van de woning en omgeving op gang te krijgen of te houden. Het voeren van beleid is gericht op het voorkomen, verminderen of wegnemen van een maatschappelijk probleem. Het gaat hier om het behouden van de leefbaarheid en het vermijden van een cumulatie van leefbaarheidsproblemen (de neerwaartse spiraal). Omdat in de ontwikkeling van de leefbaarheid meer risico's in samenhang met de demografische ontwikkeling zitten is voortzetting van de ingeslagen weg ten aanzien van de woningmarkt essentieel. En radicaal opschalen dus niet. In de woningmarkt zijn de risico's sluimerend aanwezig. Deze zullen zich weer openbaren bij een verslechtering van de economie (afname interesse in recreatief wonen en huisvesting arbeidsmigranten) al dan niet gepaard met de voorspelde afname van het aantal huishoudens (vanaf 2030). Zwaardere maatregelen liggen pas dan voor de hand. Op andere beleidsthema's als bereikbaarheid, onderwijs, zorg en arbeidsmarkt zijn de gevolgen momenteel meer voelbaar dan op het thema wonen, dus is daar nu meer aandacht voor op zijn plaats.

## Inhoudsopgave

Voorwoord .....	3
Samenvatting .....	4
Inhoudsopgave.....	7
1. Inleiding.....	9
1.1 Aanleiding .....	9
1.2 Probleemstelling .....	10
1.3 Onderzoeksopzet .....	11
1.4 Methodologische verantwoording .....	12
1.5 Relevantie .....	13
1.6 Leeswijzer.....	13
2. Gevolgen van demografische krimp .....	15
2.1 Kern van het probleem: neerwaartse spiraal .....	15
2.2 Oorzaken van bevolkingskrimp.....	16
2.3 Beleidseffecten van bevolkingskrimp .....	18
2.4 Huidige beleidsaanpak van bevolkingskrimp.....	20
2.5 Buitenlandse voorbeelden .....	23
2.6 Conclusie .....	25
3. Beleidsopgave: aanpassing van de woningvoorraad .....	27
3.1 Hoofdlijnen van ruimtelijke ordenings- en woonbeleid .....	27
3.2 Rolverdeling tussen overheden .....	29
3.3 Beleidsinstrumenten .....	31
3.4 Beleidsinstrumentarium ter sturing woningvoorraad in krimpregio's .....	33
3.5 Meetbaarheid effectiviteit van beleid .....	34
3.6 Doelen, middelen en tijd.....	35
3.7 Conclusie .....	36
4. Casestudy Zeeuws-Vlaanderen .....	37
4.1 Ligging en nederzettingpatroon in Zeeuws-Vlaanderen .....	37
4.2 Demografie en woningmarkt .....	38
4.3 Perceptie van problemen op lokaal niveau .....	47
4.4 Beleid ten aanzien van de woningmarkt Zeeuws-Vlaanderen .....	50
4.4.1 Geschreven beleid .....	50
4.4.2 Beleid in de praktijk .....	58
4.4.3 Effectiviteit van beleidsinstrumenten.....	63
4.5 Conclusie .....	71
5. Conclusies en aanbevelingen .....	73
5.1 Conclusies .....	73
5.2 Reflectie .....	78
5.3 Aanbevelingen .....	78
Bibliografie .....	81
Bijlage 1    Indeling krimp- en anticiperregio's .....	87
Bijlage 2    Prognoses huishoudensontwikkeling Zeeuws-Vlaanderen .....	89
Bijlage 3    Bevolkingsprognoses Provincie Zeeland afgelopen decennia .....	93
Bijlage 4    Interviews.....	95





# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

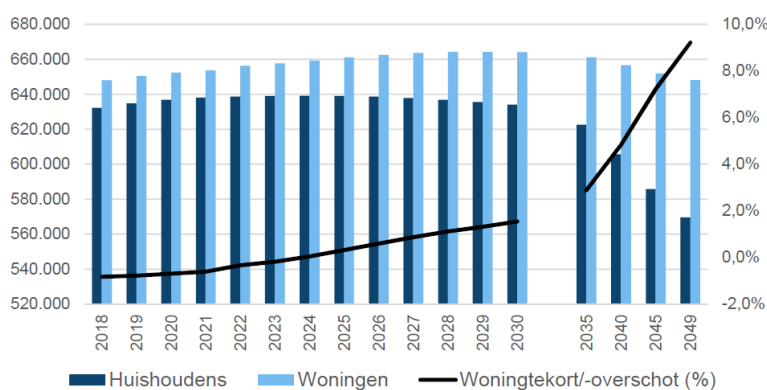
Sinds het economisch herstel is er in het dagelijkse nieuws steeds minder aandacht voor het onderwerp krimp. Dat is begrijpelijk, want het economisch herstel liegt er niet om. Toch zijn in sommige regio's in Nederland de uitdagingen die krimp met zich meebrengt nog niet verdwenen. Deze regio's bevinden zich aan de randen van ons land. De oorzaak van de krimp is niet zo zeer economisch van aard als wel demografisch. In de betreffende gebieden neemt niet alleen de omvang van de bevolking (op termijn) af, maar verandert ook de bevolkingssamenstelling door ontgroening (daling geboorten), migratie (vertrek van kansrijke jongvolwassenen) en dubbele vergrijzing (de babyboomgeneratie wordt grijs en de gemiddelde leeftijd neemt toe). Daardoor komt het voorzieningenniveau in deze regio's steeds verder onder druk te staan en neemt het woningoverschot toe. Deze verschijnselen van krimp zijn min of meer structureel van aard en zijn daarmee onderwerp van overheidsbeleid. Overheden in deze gebieden zijn zich hier van bewust en zoeken naar mogelijkheden om in krimpgebieden de leefbaarheid op peil te houden en het woningoverschot terug te dringen. Onderzoek toont aan dat naast overheden ook andere betrokken partijen het erover eens zijn dat ingrijpen op de regionale woningmarkt, zoals het op termijn uitnemen van woningen, de negatieve gevolgen van krimp op de woningmarkt kunnen verminderen of voorkomen (Wigmans, 2017). Daarmee nemen de problemen op de woningmarkt ten gevolge van de demografische krimp wellicht af, maar blijven de problemen op de voorzieningenmarkt bestaan. Dit soort problemen zal zich in de toekomst steeds vaker voordoen, omdat steeds meer regio's in Nederland te maken krijgen met bevolkingskrimp. Berekeningen van het Planbureau voor de Leefomgeving tonen aan dat vanaf 2030 bijna één op de vijf gemeenten in Nederland te maken heeft met demografische krimp (Planbureau voor de Leefomgeving, 2016). Deze constatering staat in schril contrast met de huidige grote druk op de woningmarkt in vooral stedelijke regio's, zoals in de Randstad. Daar is juist behoefte aan het verhogen van de woningbouwproductie. Door deze beleidsaandacht kan de indruk ontstaan dat krimp een achterhaald verschijnsel is. Maar niets is minder waar, want de krimpproblematiek neemt toe mede als gevolg van de voortgaande bevolkingsgroei in de (centrale) steden.

Het probleem van krimp op lokale schaal (dorp, gemeente) is dat een gemeenschap in een neerwaartse en zichzelf versterkende spiraal terechtkomt van leegstand, verloedering en (een gevoel van) onveiligheid. Er is een rol voor de overheid weggelegd om een dergelijke neerwaartse spiraal te voorkomen. Van de overheid mag worden verwacht dat zij sturing geeft aan deze te voorziene leefbaarheidsproblematiek. Door de jaren heen zijn er daarom verschillende projecten en experimenten uitgevoerd over de vraag hoe met de bedoelde leefbaarheidsproblemen om te gaan. Hieruit is het inzicht ontstaan dat een integrale aanpak (dus op meerdere beleidsterreinen als bijvoorbeeld zorg, wonen en onderwijs tegelijk) tot de beste resultaten leidt. Maar ook dat ingrepen vaak kleinschalig zijn en dat financiering ervan problematisch is (Zeelenberg, Van Grinsven, Dieters, & Blom, 2013) (Visser, Lupi, & Dorenbos, 2016). Grote slagen blijven veelal uit en het probleem blijft op z'n minst sluimerend aanwezig. Men kan zich zelfs afvragen of deze problemen door de overheid kunnen worden verholpen. Het doel van deze thesis is om na te gaan hoe effectief het inzetten van beleidsinstrumenten is binnen de lokale context van de drie gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen.

Zelf ben ik werkzaam voor een zakelijk vastgoedfinancier. Ook vanuit deze hoek is het vraagstuk van belang. Financiers van commercieel vastgoed (kantoren, bedrijven, winkels) en residentieel vastgoed (woningen) als belegging verlangen inzicht in hun risico's. Meermaals is gebleken dat problematische panden (objecten waarvoor haast geen (alternatief) gebruik meer te bedenken is) zich voordoen in demografische krimpgebieden. Het bestaansrecht van vastgoed in deze gebieden is tanende. Dit roept verschillende vragen op, zoals wat zijn de vooruitzichten voor overheden (gemeente, provincie) in deze gebieden? Hoe moeten zij reageren op de (verwachte) gevolgen van de demografische krimp? En dit wetende, hoe kan een vastgoedfinancier of -belegger daar rekening mee houden méér dan slechts het mijden van deze regio's? Dat zijn de vragen die ik met deze thesis wil beantwoorden. Ik richt me daarbij op de regio Zeeuws-Vlaanderen.

## 1.2 Probleemstelling

Uit de laatste prognose opgesteld door ABF Research blijkt dat het statistisch woningoverschot in de krimpgebieden -waaronder Zeeuws-Vlaanderen- in de jaren 2030-2050 stijgt van 1,5% naar 9,2% (zie figuur 1) (Kleinepier, Gopal, Omtzigt, Leeuwen, & Stuart-Fox, 2019). Historisch gezien stijgt het woningoverschot vanaf 2030 met grote snelheid.



Figuur 1. Ontwikkeling statistisch woningtekort/-overschot in krimpregio's 2018-2050 (Kleinepier, Gopal, Omtzigt, Leeuwen, & Stuart-Fox, 2019, p. 71)

Toenemende overschotten aan woningen in gebieden met krimp leiden tot meer leegstand en waardedaling van het woningvastgoed. Op lokale schaal speelt bovendien mogelijk een mismatch op de woningmarkt. Zo is en zal waarschijnlijk het aanbod van seniorenwoningen te gering zijn, al is dit laatste probleem nog niet statistisch onderbouwd. Daarnaast is het tempo van de toevoeging aan woningen van belang. Door om redenen van ruimtelijke ordening uitbreiding van de woningvoorraad te remmen wordt vernieuwing ervan belemmerd (Engbersen, Sleghe, & Lupi, 2017). Aangevraagd kan worden in hoeverre het huidige ruimtelijke orderingsbeleid nog aansluit in gebieden met demografische krimp. Nederland kent al eeuwenlang een traditie in het ruimtelijke orderingsbeleid. Na de Tweede Wereldoorlog stond dit ruimtelijke orderingsbeleid vooral in het teken van de spreiding van economische en demografische groei. Ook de ruimtelijke ordening in de afgelopen decennia (van groeikernen tot Vinex-wijken en van stadsvernieuwing tot cityvorming) is sterk op het inspelen op groei gebaseerd. Desondanks ontstonden er geen overschotten, dus de regulering was al relatief strikt. Het nieuwe omgevingsbeleid (NOVI, 2019) is meer gericht op de verbetering van de kwaliteit van de fysieke omgeving en op het inspelen op maatschappelijke opgaven zoals klimaatverandering en energietransitie. De gangbare doeleinden, processen en instrumenten van

de (nationale) ruimtelijke ordening lijken daarmee steeds minder aan te sluiten bij de huidige en toekomstige omstandigheden in krimpgebieden.

De doelstelling van deze thesis is om te komen tot aanbevelingen voor gemeenten in krimpgebied Zeeuws-Vlaanderen en de provincie Zeeland ten aanzien van het te voeren beleid met betrekking tot de beleidsterreinen ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Deze aanbevelingen zijn gebaseerd op basis van een analyse van de effectiviteit van het bestaande overheidsbeleid in situaties van krimp.

De centrale vraag van de thesis luidt als volgt:

*In hoeverre is het op dit moment en in de nabije toekomst voor gemeenten en provincie mogelijk om een effectief beleid met betrekking tot ruimtelijke ordening en volkshuisvesting te voeren dat tegemoet komt aan de (verwachte) toename aan leefbaarheidsproblemen in de krimpregio Zeeuws-Vlaanderen?*

Vanuit deze centrale vraag zijn vier onderzoeksvragen geformuleerd. De bedoeling is dat deze thesis antwoorden geeft op deze vier vragen:

- 1) In hoeverre doet zich (verwachte) bevolkingskrimp voor in (delen van) Zeeuws-Vlaanderen en welke gevolgen heeft dat voor de lokale woningmarkt en de ervaren leefbaarheid van de lokale bevolking?
- 2) Welke doelen stellen de provinciale en lokale overheden in Zeeuws-Vlaanderen zich ten aanzien van de ruimtelijke ordening en welke instrumenten hebben gemeenten en provincie in handen om sturing te geven aan de woningvoorraad?
- 3) Wat is het effect van de inzet van de ruimtelijke ordeningsinstrumenten door gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen en door de provincie Zeeland op het tegengaan van de leefbaarheidsgevolgen van krimp?
- 4) In hoeverre is sturing van de krimpproblematiek door lokale en provinciale overheden in Zeeuws-Vlaanderen op dit moment gewenst en mogelijk?

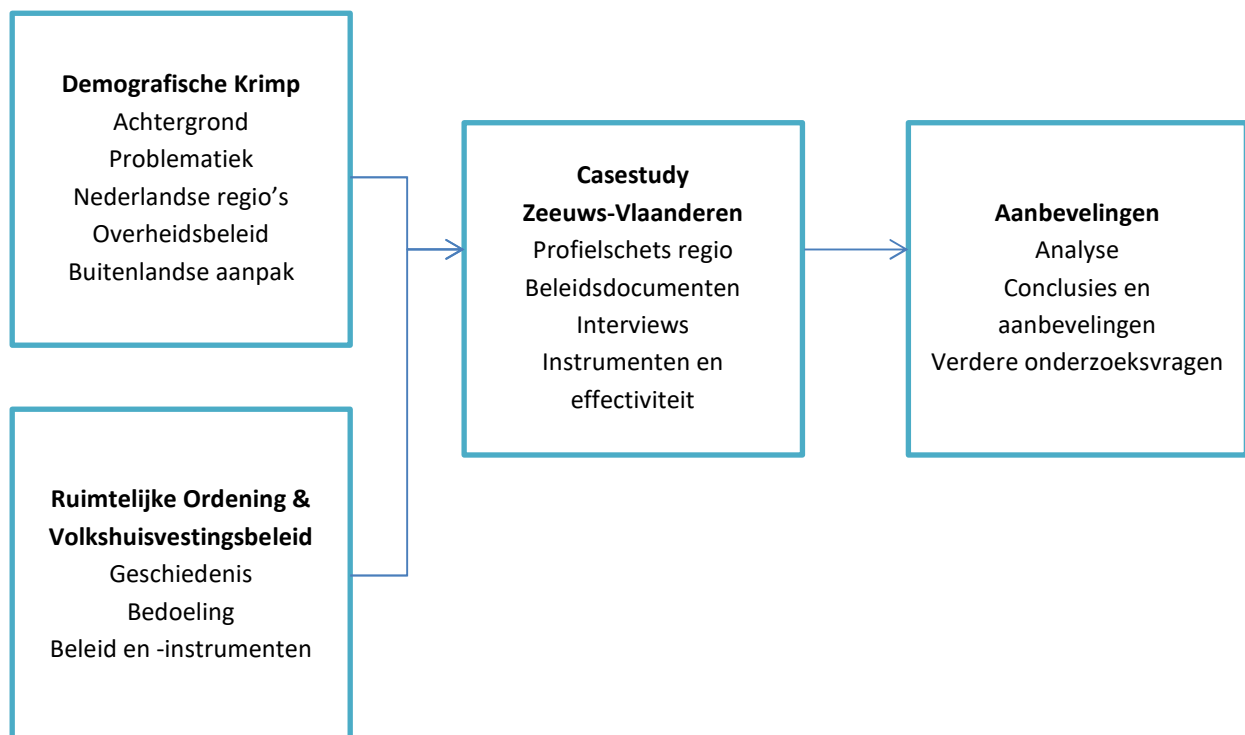
### **1.3 Onderzoekopzet**

Bij de opbouw van de thesis is te werk gegaan volgens de TPA-methode, oftewel Theorie, Praktijk en Analyse. (Hoek-Gerritsen, 2015) Door middel van een literatuurstudie is de huidige kennis over de gevolgen van demografische krimp op de leefbaarheid in beeld gebracht. Er wordt specifiek ingegaan op het thema wonen, omdat hierin één van de belangrijkste opgaven ligt en de voorziene negatieve effecten beeldbepalend zijn voor de problematiek. Meer in het bijzonder worden de door lagere overheden toegepaste maatregelen gericht op aanpassing van de woningvoorraad in krimpregio's geïnventariseerd. Deze worden vervolgens aan de hand van beleidswetenschappelijke theoretische literatuur in categorieën ingedeeld.

Naast theoretische literatuur wordt ingezoomd op de krimpregio Zeeuws-Vlaanderen. Aan de hand van statistieken en prognoses wordt de aanpassingsopgave als gevolg van (voorziene) demografische krimp voor de woningmarkt duidelijk gemaakt. Door middel van beleidsdocumenten en interviews met de betrokken wethouders van de gemeenten en de verantwoordelijke beleidsmedewerker van de provincie wordt vastgesteld hoe door de provincie Zeeland en de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen thans sturing wordt gegeven aan de (verwachte) krimpproblematiek. Een selectie van toegepaste instrumenten wordt gebruikt om de effectiviteit van het gevoerde beleid te meten ten

opzichte van de huidige opgave. De selectie is gemaakt op basis van in beleidsdocumentatie gebleken ingezette instrumenten, in overleg met respondenten en op basis van directe (kwantitatieve en/of kwalitatieve) effecten op de woningvoorraad.

Om praktische redenen is gekozen voor een casestudy. Er is beperkte tijd beschikbaar om het onderzoek uit te voeren. Bovendien gaat het om een verkennend onderzoek. Dan ligt een analyse van een voorbeeldregio meer voor de hand dan een brede vergelijkende studie van verschillende krimpregio's. Daarbij viel de keuze op Zeeuws-Vlaanderen, omdat veel voorgaande onderzoeken zich juist richtten op de krimpregio's in Limburg en Groningen. Dat komt omdat deze regio's al eerder kampten met een woningoverschot dan in Zeeuws-Vlaanderen het geval was. Niettemin is al tien jaar geleden geconstateerd dat de krimpproblematiek ook in de regio Zeeuws-Vlaanderen speelt. Dijkstal & Mans (2009) noemen in dit verband de gemeente Sluis als voorbeeld. De keuze voor de regio Zeeuws-Vlaanderen ligt daarnaast voor de hand vanwege de verwachte demografische krimp. De gevolgen van bevolkingskrimp op de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen is qua berekend percentage woningoverschot in 2050 van 9,7% vergelijkbaar met het gemiddelde van de krimpregio's in totaal (9,2%). Echte uitschieters zijn toch de regio's Eemdelta in Noord-Groningen (17,6%) en Parkstad in Zuid-Limburg (16,1%) (Kleinepier, Gopal, Omtzigt, Leeuwen, & Stuart-Fox, 2019).



Figuur 2. Opzet van de thesis

#### 1.4 Methodologische verantwoording

De basis voor dit onderzoek wordt gelegd door middel van literatuuronderzoek omtrent demografische krimp en gevoerd overheidsbeleid. Hiervoor zijn vooral veel onderzoeksrapporten specifiek gericht op de Nederlandse situatie gebruikt. De casestudy betreft immers een regio in ons

land. Aan de hand van beleidswetenschappelijke theorie wordt inzicht omtrent gevoerd beleid en toegepaste beleidsinstrumenten verkregen. Vanwege het verkennende karakter van het onderzoek is een voorbeeldregio als onderzoeksgebied gekozen. De casestudy betreft de regio Zeeuws-Vlaanderen, omdat het berekend percentage woningoverschot in 2050 vergelijkbaar is met het gemiddelde van de krimpregio's en veel voorgaande onderzoeken zich juist op andere krimpregio's richtten. De regio wordt aan de hand van feitelijke cijfers over de demografie en de woningmarkt in beeld gebracht. Daarbij is voor de toekomstverwachting gebruik gemaakt van de meest recente bevolkingsprognose zoals opgesteld door de provincie Zeeland, omdat hierin de kennis van de regionale omstandigheden zijn verwerkt. Hierbij wordt aangetekend dat prognoses op basis van aannames een benadering van de werkelijkheid zijn en er eerder meermaals grote verschillen zijn gebleken.

Van de in de regio toegepaste beleidsinstrumenten gericht op de aanpassing van de woningvoorraad zijn er een vijftal geselecteerd om tot een beoordeling van de effectiviteit te komen. Instrumenten met een direct effect op de woningvoorraad zijn gekozen, omdat deze door hun concrete uitwerking daadwerkelijk zijn waar te nemen en uit te zetten naar de opgave die voor de regio wordt gezien. Naast subsidie, financiering en actieve begeleiding is in vooroverleg met respondenten voor twee projecten met impact gekozen die mogelijk als voorbeeld kunnen worden gezien, waarbij de woningcorporaties een belangrijke rol spelen. Middels deskresearch zijn deze instrumenten verder uitgewerkt en zijn de voor- en nadelen vastgesteld. Aan de hand van deze uitkomsten is een tabel samengesteld om tot een weging van deze instrumenten te komen. De resultaten en onderlinge verhoudingen zijn geverifieerd door middel van de interviews. Er is voor semigestructureerde interviews met de (reeds jarenlang) betrokken wethouders verantwoordelijk voor ruimtelijke ordening en huisvesting van de drie gemeenten gekozen om zo de praktijkervaringen met de instrumenten te kunnen vaststellen. Zij zien immers de mogelijkheden en beperkingen in hun lokale woningmarkt. Daarnaast is de beleidsmedewerker van de provincie verantwoordelijk voor het thema wonen geïnterviewd. Hij is al sinds jaar en dag betrokken bij het onderwerp bevolkingskrimp en de ontwikkelde instrumenten gericht op de woningmarkt, én heeft een provincie-brede blik op de materie. Het in aanraking brengen van de empirische werkelijkheid met de ervaren werkelijkheid van de bestuurders en beleidsmedewerker leidt tot het inzicht zoals gegeven in deze thesis.

### **1.5 Relevantie**

Het onderzoek is wetenschappelijk relevant omdat er nog weinig bekend is over de effectiviteit van overheidssturing in krimpgebieden in Nederland, ongeacht of het stedelijk of in dit geval plattelandsgebied betreft (Verwest, Sorel, & Buitelaar, 2008, p. 36). Vanaf 2030 heeft niettemin bijna 1 op de 5 gemeenten te maken met bevolkingskrimp. Terwijl het momenteel erg stil is rond dit onderwerp en er landelijk enorme druk staat op nieuwbouw van woningen vanwege het oplopend tekort landelijk gezien. Met het in krimpgebieden ontbreken van een uitbreidingsopgave is het twijfelachtig of sturing op basis van huidige instrumenten wel effectief genoeg is.

De maatschappelijke relevantie zit uiteraard in het behouden van de leefbaarheid in krimpregio's, maar ook in een verantwoorde besteding van tijd en middelen door de diverse overheden.

### **1.6 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 worden de lokale en regionale gevolgen van demografische krimp toegelicht aan de hand van de aanpak in Nederlandse krimpgebieden. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het ruimtelijke beleid in Nederland en een indeling van beleidsinstrumenten gemaakt. Vervolgens wordt

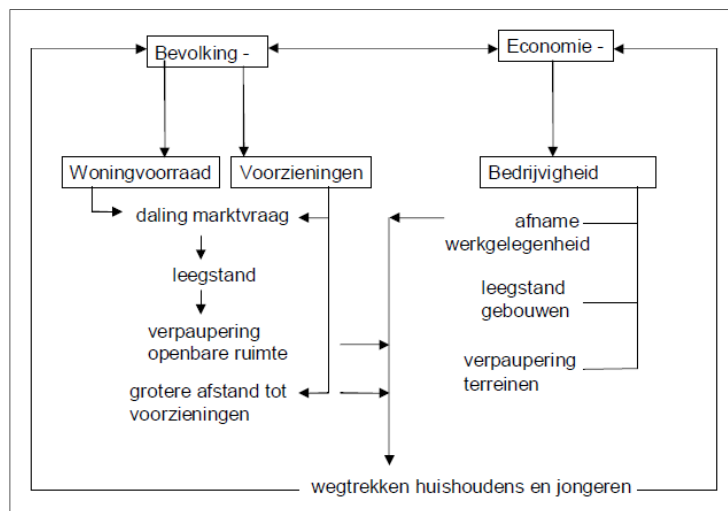
in hoofdstuk 4 ingezoomd op krimpregio Zeeuws-Vlaanderen om vast te stellen wat het gevoerde overheidsbeleid is met betrekking tot de gesignaleerde effecten van krimp specifiek voor de woningvoorraad, én wat de effectiviteit van dat overheidsbeleid is met betrekking tot de lokale effecten van krimp. Aansluitend wordt geconcludeerd in hoeverre sturing thans effectief mogelijk is en aanbevelingen gedaan voor toekomstig beleid in hoofdstuk 5.

## 2. Gevolgen van demografische krimp

In dit hoofdstuk wordt het thema bevolkingskrimp uit de doeken gedaan aan de hand van een selectie uit de talrijke rapportages. Wat is de kern van het probleem, wat zijn de oorzaken en welke beleidsdomeinen zijn ermee gemoeid? In het slot gaat het over de vraag of er wel of niet iets aan te doen is.

### 2.1 Kern van het probleem: neerwaartse spiraal

Bij een krimpende gemeenschap is het bestaande lokale en regionale voorzieningenniveau op enig moment niet meer houdbaar. Het draagvlak voor de aanwezige voorzieningen wordt dan steeds geringer. Dat kan over hele basale zaken gaan zoals het verdwijnen van pinautomaten en brievenbussen, maar ook voor de leefbaarheidservaring van de plaatselijke bevolking essentiële veranderingen zoals de sluiting van (basis)scholen en de huisartsenpost. De emotionele waarde om in de eigen kern te kunnen beschikken over zulke voorzieningen is doorgaans groot. Het verdwijnen van zulke voorzieningen staat bovendien niet op zichzelf. Inwoners zien het verdwijnen van zulke voorzieningen als een teken van een langdurig proces. Bij commerciële voorzieningen spelen niet alleen de magere inkomsten een rol, maar ook het ontbreken van geschikte opvolgers. Dit proces holt de vitaliteit van de gemeenschap van binnen uit. Jongeren en kansrijke huishoudens trekken weg, ouderen blijven achter. In algemene zin ontspant zich de woningmarkt weliswaar, maar vaak sluit het aanbod niet aan op de lokale vraag. Het gevaar bestaat dat zo'n gemeenschap in een neerwaartse en zichzelf versterkende spiraal raakt. Dan leidt leegstand tot verloedering, waardoor een gevoel van onveiligheid ontstaat en criminaliteit de ruimte krijgt (zie figuur 3).



Figuur 3. Versterkende effecten van demografische krimp (Buiten, 2010)

De eerste gedachte bij demografische krimp is dat het over een vermindering van bevolkingsaantallen gaat. Toch kan de *samenstelling* van bevolking en huishoudens meer van belang zijn. Verandering van samenstelling van de bevolking naar leeftijd of etniciteit beïnvloedt de aard van de krimpproblematiek. Zo heeft de vermindering van de woonachtige beroepsbevolking gevolgen voor het aanbod aan arbeidskrachten voor de lokaal gevestigde bedrijven. De vermindering van het aantal huishoudens met kinderen heeft weer gevolgen voor het draagvlak van lokale scholen (Dam, Groot, & Verwest, 2006). Tabel 1 maakt duidelijk dat beide aspecten van krimp niet los van elkaar staan.

Tabel 1. Onderscheid verschillende typen krimp

	kwantitatief	kwalitatief
Inwoners	daling aantal inwoners	Wijziging in de samenstelling van de bevolking: - ontgroening (daling aandeel jongeren) - vergrijzing (stijging aandeel ouderen) - verkleuring (stijging aandeel allochtonen)
Huishoudens	daling aantal huishoudens	Wijziging in samenstelling huishoudens: - verdunning (daling aantal personen per huishouden) - selectieve migratie (wegtrekken specifieke inkomensgroepen of huishoudens in bepaalde levensfase)

Bron: Raad voor het openbaar bestuur (Rob) en Raad voor de financiële verhoudingen (Rfv), 2008

## 2.2 Oorzaken van bevolkingskrimp

De ontwikkeling van de bevolkingsomvang is het resultaat van het saldo van geboorte en sterfte enerzijds én van vestiging en vertrek anderzijds. Demografische toekomstverwachtingen zijn gebaseerd op prognoses over deze vier aspecten. De verwachting is dat de wereldbevolking deze eeuw verder groeit, maar voor Europa als geheel wordt tot 2050 een krimp voorspelt. Deze krimp doet zich vooral voor in de Oost-Europese landen. De lage vruchtbaarheid (= het aantal kinderen per volwassen vrouw) is de belangrijkste oorzaak van de krimpende bevolking in Europa. Het vruchtbaarheidsniveau ligt in Europa al decennia beneden het niveau waarop de omvang van de bevolking constant blijft (1,6 ten opzichte van 2,1) (United Nations, 2017). Deze oorzaak laat zich in democratische landen moeilijk beïnvloeden door overheidsbeleid. In min of dictatoriale landen (denk aan China) gaat het om overheidsbeleid met langjarige effecten (denk aan éénkindbeleid) (Derks, Hovens, & Klinkers, 2006).

Deze thesis gaat over de effecten van bevolkingskrimp in een Nederlandse regio (Zeeuws-Vlaanderen). De Nederlandse bevolking van thans 17,3<sup>1</sup> miljoen inwoners groeit nog steeds, maar de groei neemt steeds verder af. In 2050 wordt een omvang van 18,4 miljoen verwacht. Het overgrote deel van de groei volgt uit een positief migratiesaldo. Het migratiesaldo fluctueert de laatste jaren nogal, mede als gevolg van het aantal vluchtelingen en buitenlandse arbeidskrachten. De natuurlijke aanwas in Nederland (geboorten minus sterfte) vertoont een meer constant beeld. De verwachting is dat de landelijke natuurlijke aanwas vanaf 2038 negatief zal zijn. Het sterftecijfer komt dan dus hoger uit dan het geboortecijfer. Dit is vooral het gevolg van de vergrijzing (Groenemeijer, Stuart-Fox, Leeuwen, & Omtzigt, 2018).

De verandering van de bevolkingsomvang verloopt op regionale schaal niveau heel verschillend. Waar de ene regio nu al veel last heeft van de effecten van krimp geldt voor een andere dat het zwaartepunt nog in het verschiet ligt. Daarbij geldt dat krimp en groei zich soms binnen regio's naast elkaar voordoet (Groenemeijer, Stuart-Fox, Leeuwen, & Omtzigt, 2018).

Met betrekking tot de *samenstelling* van de bevolking is het van belang dat de omvangrijke babyboomgeneratie op leeftijd begint te raken. Daardoor wordt de groep ouderen steeds groter. Door de toename van de gemiddelde leeftijd zal de omvang van de potentiële beroepsbevolking gaan afnemen. Naast vergrijzing is er sprake van ontgroening (afname aandeel 0-19-jarigen). Ook

<sup>1</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/bevolkingsteller>, d.d. 16-04-2019



voor deze ontwikkelingen geldt dat er regionale en lokale verschillen bestaan, ook binnen krimpregio's.

Voor de woningbehoefte is niet zozeer het aantal inwoners van belang, als wel het aantal huishoudens en de samenstelling daarvan (Dam, Groot, & Verwest, 2006). Zo leidt een daling van het aantal inwoners niet per se tot een daling van het aantal huishoudens (door verdunning). Het aantal huishoudens neemt al jaren sneller toe dan de bevolking, wat wordt veroorzaakt door een afname van de gemiddelde huishoudensgrootte per woning. Dit wordt wel gezien als een teken van voortgaande individualisering, want voornamelijk het aantal eenpersoonshuishoudens (alleenstaanden) neemt sterk toe. Het gemiddeld aantal personen per huishouden bedraagt thans 2,16 en zal naar verwachting afnemen naar 2,09 in 2030 (Groenemeijer, Stuart-Fox, Leeuwen, & Omtzigt, 2018). Het bijzondere van krimpregio's is dat zij nu al een lager aandeel van jonge gezinnen met kinderen hebben.

Kijkend naar de oorzaken van demografische krimp kan men stellen dat sociaal-culturele veranderingen (individualisering, emancipatie) vooral van invloed zijn op de natuurlijke aanwas en dat sociaaleconomische oorzaken (werkgelegenheid, inkomensniveau) van belang zijn bij het migratiesaldo. Daarnaast spelen ruimtelijke verschillen een rol, vooral bij het migratiesaldo. Bij een (binnenlandse) verhuizing maken mensen vaak een afweging tussen blijf-, vertrek- en vestigingsredenen. Zij beoordelen daarbij de woonaantrekkelijkheid van gemeente, wijk of buurt, kijken ook naar de bereikbaarheid van werkgelegenheid en voorzieningenniveau en houden rekening met de beschikbaarheid van gewenste woningen. Op lokale schaal is de locatie van woningniewbouw vaak bepalend voor groei of krimp (Dam, Groot, & Verwest, 2006). Juist deze oorzaak leent zich goed voor beleidsinterventie door overheden zoals gemeenten en provincies. Dit werkt overigens nieuwbouwconcurrentie tussen gemeenten binnen krimpregio's in de hand. Koepelorganisaties waarschuwen in dit verband voor inwonerskannibalisme, die volgens hen zoveel mogelijk moet worden vermeden (RIJK, VNG en IPO, 2009). Naast lokale overwegingen dienen bij een eventuele uitbreiding van de woningvoorraad ook overwegingen op regionale schaal bij de besluitvorming te worden betrokken. Bij de afweging op regionale schaal gaat het daarnaast in algemene zin om de relatie tussen demografie en economie, maar juist deze relatie gaat in perifeer gelegen krimpregio's vooral in negatieve zin op: krimpregio's hebben in het algemeen een zwakke economie. Tegenwoordig wordt een beleidsdoel zoals het stimuleren van de regionale economie om daarmee de bevolkingsgroei te bevorderen gezien als een heilloze weg. Daarvoor is de pendeltolerantie (= gewenste afstand tussen woon- en werkplek) tegenwoordig te groot. Het omgekeerde, het bevorderen van de regionale economie door de bevolkingsgroei te stimuleren, heeft slechts betekenis voor de instandhouding van bestaande diensten en voorzieningen, die overigens onder invloed staan van een proces van voortdurende schaalvergroting.

Op nationale schaal, dat wil zeggen tussen regio's, worden de verschillen tussen centraal gelegen steden en perifeer gelegen krimpgebieden steeds groter. Dat is niet alleen in Nederland het geval. Er is een wereldwijde trend van verstedelijking zichtbaar en deze zal zich naar verwachting verder doorzetten. Verstedelijking wordt vaak gezien als motor voor welvaarts-groei, innovatie, sociale netwerken, opleiding en persoonlijke ontwikkeling. Volgens neoklassieke economen zoals Edward Glaeser (2012) doen overheden er goed aan deze tendens uit het oogpunt van algemene welvaarts-groei niet te remmen. Toch is er een keerzijde aan deze redenering. Steden mogen dan de

motoren zijn van de welvaartsontwikkeling van landen, de krimp in het omliggende gebied is wel de prijs die met name de bevolking in krimpgebieden daarvoor moet betalen. Inwoners en bedrijven trekken steeds meer weg uit deze krimpgebieden. De aantrekkelijkheid van deze regio's voor huishoudens en bedrijven neemt af. De neerwaartse spiraal heeft zogeheten 'backwash'-effecten tot gevolg. De zelfversterkende effecten, die wel cumulatieve causatie worden genoemd, hebben voor centraal gelegen steden toenemende positieve effecten en voor perifeer gelegen krimpgebieden toenemende negatieve effecten (Myrdal, 1957). Myrdal voorspelde ook -op termijn- een soort ruimtelijk uitwaaieren van economische activiteiten en bevolking naar het direct omliggende gebied rondom de centrale steden ('spread'-effecten). We zien dit in Nederland in bijvoorbeeld de Bandstad als spreidingsgebied om de Randstad (de zone Alkmaar-Zwolle-Arnhem-Eindhoven), maar de afstanden in een betrekkelijk klein land als Nederland zijn te groot voor de perifeer gelegen krimpgebieden om daarvan te profiteren (Atzema, Rietbergen, Lambooy, & Hoof, 2015) (Hospers & Reverda, 2012). Ook op langere termijn zal in Nederland de bevolkingsomvang in de Randstad blijven groeien en neemt (op termijn) de bevolking in de perifere krimpgebieden af. Vooral de grote steden oefenen een sterke aantrekkingskracht uit op jongvolwassen en hoger opgeleiden. Dit leidt tot selectieve migratie (Tordoir, Poorthuis, & Rennooy, 2015).

Zoals al eerder is gezegd is het tempo van verandering van belang. Dat de bevolkingsaantallen en de bevolkingssamenstelling zich steeds wijzigen is vanzelfsprekend. Die veranderingen hoeven niet problematisch te zijn, mits zij geleidelijk verlopen. Dan kan de bevolking en de bedrijvigheid in de krimpgebieden zich daaraan aanpassen. Dat wordt anders wanneer de bevolkingsdaling gepaard gaat met huishoudensdaling, substantieel is in omvang, structureel van aard is en de daling (relatief) snel verloopt (Dijkstal & Mans, 2009). Dan doet zich een cumulatie van problemen voor (Team Midterm Review Bevolkingsdaling (TMR), 2014).

### **2.3 Beleidseffecten van bevolkingskrimp**

Vermindering van bevolkingsaantallen en verandering van de bevolkingssamenstelling raken lokale gemeenschappen in perifere gebieden in de volle breedte. Omdat het hierbij gaat om structurele ontwikkelingen die de interventiemogelijkheden van lokale gemeenschappen (dorpen, stadjes etc.) te boven gaan, is de algemeen gedeelde overtuiging dat hier een beleidstaak ligt voor gemeentelijke en provinciale overheden (Lupi & Bronsvort, 2017). Dit is echter geen gemakkelijke zaak en vraagt veel afstemming. Ten eerste tussen de overheden zelf, dat wil zeggen tussen de gemeenten binnen de krimpgebieden zelf en tussen de provinciale overheid enerzijds en de coalitie van krimp gemeenten anderzijds. Ten tweede gaat om verschillende domeinen van beleid. Per beleidsdomein moet rekening worden gehouden met de gevolgen van het afnemen van de bevolkingsomvang en met de veranderingen in de samenstelling van de bevolking. Het derde punt betreft de participatie van bewoners en bedrijven in de krimpgebieden bij het opstellen en uitvoeren van beleid. Dat is evident, want bewoners hebben nu en in de toekomst behoefte aan bereikbare voorzieningen en betaalbare woningen, evenals dat bedrijven behoefte hebben aan personeel en dan bij voorkeur met de juiste scholing. Daarvoor is onderwijs belangrijk, dat dan dus ook toegankelijk moet zijn voor de inwoners. Nabij werk wordt gewoond (en vice versa!) en bestaat er behoefte aan voorzieningen. Tabel 2 geeft een indeling van de (mogelijke) effecten per thema. Het zal uit het voorgaande duidelijk zijn dat de effecten regionaal en lokaal verschillen, afhankelijk van de snelheid waarmee de omvang en de samenstelling van bevolking verandert.

Tabel 2. Effecten van bevolgingskrimp naar beleidsthema's

Thema	Effecten
Wonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- waardedaling (restschuld eigenaren)</li> <li>- lange verkooptijden</li> <li>- leegstand</li> <li>- haast onverkoopbare woningen</li> <li>- verpaupering</li> <li>- concentratie kwetsbare groepen (segregatie)</li> <li>- eigenaren die 'vastzitten' in eigen woning</li> <li>- mismatch vraag en aanbod, waardoor weinig doorstroming</li> <li>- inkomsten gemeente ontbreken bij actieve grondexploitatie</li> </ul>
Ruimte en bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>- toenemende verschillen op grote en kleine schaalniveaus (regio's, gemeenten, wijken)</li> <li>- afnemend draagvlak voor voorzieningen (zoals ook sportverenigingen) en openbare werken</li> <li>- afname en verandering van vraag naar overig vastgoed; maatschappelijk, commercieel, agrarisch, erfgoed</li> <li>- meer ruimte voor natuur, landschap en recreatie</li> <li>- ontwikkeling nieuwe bedrijventerreinen niet noodzakelijk</li> <li>- infrastructuur, mobiliteit en openbaar vervoer steeds belangrijker, maar knelt financieel</li> </ul>
Onderwijs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leerlingendaling (van aanvankelijk primair tot aan middelbaar en hoger beroepsonderwijs (indien aanwezig))</li> <li>- Afname inkomsten scholen (vanwege leerlingafhankelijkheid)</li> <li>- Kwaliteit moeilijk te waarborgen</li> <li>- Afname onderwijsinstellingen door sluitingen en/of fusies</li> <li>- Verminderde toegankelijkheid</li> </ul>
Zorg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toename zorgvraag door vergrijzing</li> <li>- Dalend arbeidsaanbod (afname beroepsbevolking)</li> <li>- Risico op kwaliteitsverlies</li> <li>- Stijging zorgkosten</li> <li>- Afname bereikbaarheid</li> <li>- Langer thuiswonend met verandering zorgvraag</li> </ul>
Economie en arbeidsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verschraling afzetgebied</li> <li>- Onaantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven</li> <li>- Veroudering en leegstand op bedrijventerreinen</li> <li>- Tekort aan arbeidskrachten</li> <li>- Afname aansluiting scholing op arbeidsvraag</li> </ul>

Bron: (RIJK, VNG en IPO, 2009), eigen bewerking naar een idee van Francke (2010)

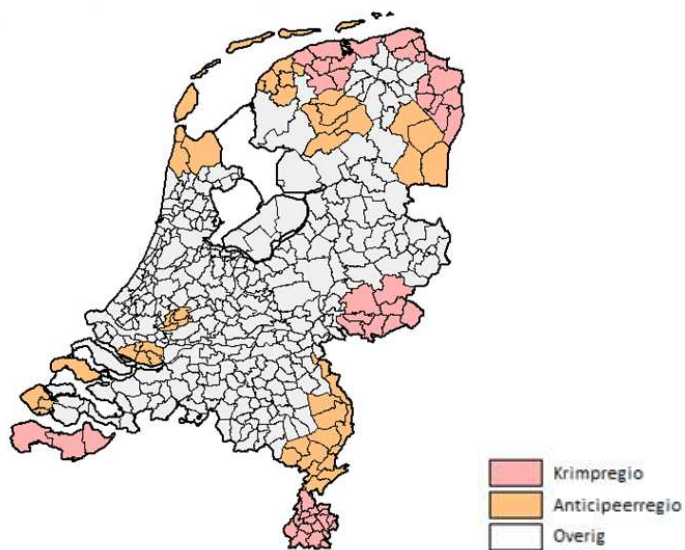
De rode draad in deze effecten is de samenhang tussen het afnemende draagvlak en de financiële haalbaarheid van voorzieningen. Moeilijk is natuurlijk het moment vast te stellen waarop een situatie niet meer in stand gehouden kan worden en de daarbij behorende keuzes. Bijvoorbeeld bij het aantal basisscholen in een woonkern: welke moet sluiten, welke blijft open, of zullen moeten fuseren? Of als het al de laatste school is; tot welk minimum aantal leerlingen is doorzetten nog verantwoord?

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de aanpak van bevolgingskrimp op specifiek het thema 'wonen' -wetende dat er een continue wisselwerking tussen de domeinen bestaat-, omdat de negatieve effecten zich vooral hierin voor iedereen zichtbaar uiten en zo beeldbepalend voor de problematiek zijn. Aan de hand van de beschikbare rapportages worden de taken voor de lagere overheden gesignaleerd en de concrete maatregelen vastgesteld.

## 2.4 Huidige beleidsaanpak van bevolkingskrimp

De Nederlandse krimpregio's zijn door het Rijk formeel bepaald (laatste vaststelling in 2015). Dit zijn volgens de regering de regio's waar over de periode 2014-2040 de omvang van de bevolking daalt met meer dan 12,5% en waar het aantal huishoudens afneemt met meer dan 2,5%. Daarnaast zijn er zogenaamde anticipeerregio's vastgesteld. Hier is ook een afname van bevolking en huishoudens voorzien, maar minder fors.

In het volgende figuur, waarin de krimp- en anticipeerregio's zijn weergegeven, is zichtbaar dat de krimpregio's zich aan de randen van het land bevinden. Voor de namenlijst met regio's en gemeenten wordt naar bijlage 1 verwezen. Met de duiding van deze gebieden is het gericht voeren van beleid mogelijk.



Figuur 4. Krimp- en anticipeerregio's op gemeentenniveau (NIVEL, 2019)

In grote lijnen is er sinds de rapporten van Derks et al. (2006) en Van Dam et al. (2006) een tendens zichtbaar bij overheden (nationaal, regionaal en gemeentelijk) van bewustwording van de problematiek, naar aanvaarding en begeleiding hiervan in plaats van bestrijding (Hospers & Reverda, 2012). Tegelijkertijd moet worden geconstateerd dat het onderwerp recent steeds minder aandacht trekt. Dit hangt waarschijnlijk samen met de huidige economische hoogtij, en er enige 'krimpmoeheid' bestaat (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018). Het bagatelliseren van de problematiek ligt daarmee (weer) op de loer.

De taak die overheden voor zichzelf in krimpregio's zien is om de leefbaarheid op peil te houden. De uitvoering van beleid wordt op een zo laag mogelijk bestuursniveau gelegd (provincies en gemeenten) en is gericht op bevordering van samenhang (tussen beleidsthema's) en van samenwerking (tussen overheden en stakeholders zoals bewoners, bedrijven en beleidsmakers). De rijksoverheid treedt vooral faciliterend op en beperkt zich tot het ontwikkelen van kennis en wetgeving. Een mooi voorbeeld is de Leefbaarometer<sup>2</sup>, die de ontwikkeling van de leefbaarheid op lokaal niveau sinds 2008 in beeld brengt. De gehanteerde definitie van leefbaarheid is *'de mate*

<sup>2</sup> Leefbaarometer: Monitor dat leefbaarheid tot op buurniveau inzichtelijk maakt door op basis van 100 objectieve indicatoren (kwantitatief) een inschatting van de leefbaarheid te geven.

*waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld*.<sup>3</sup> Volgens deze Leefbaarometer is de leefbaarheid in de krimpregio's bijna gelijk aan het gemiddelde van Nederland. Zo slecht staan de krimpregio's er dus niet voor. Wel verloopt de ontwikkeling van de leefbaarheid in krimpgebieden minder gunstig dan in meer centraal gelegen groeigebieden.

Er is bovendien een samenhang zichtbaar tussen de leefbaarheid en de mate van bevolkingsdaling; de regio's met de grootste bevolkingsdaling scoren het laagst op leefbaarheid (Leidemeijer, Marlet, & Woerkens, 2017). Ook ligging is van belang. De leefbaarheid in de kleine afgelegen dorpen is het meest kwetsbaar (Steenbekkers, Vermeij, & Houwelings, 2017). Een andere nuancering betreft de veronderstelde invloed van het verdwijnen van voorzieningen op de lokale leefbaarheid. Hoewel het lokaal verdwijnen van voorzieningen meestal zeer gevoelig ligt, blijkt in de praktijk het ontbreken ervan niet onoverkomelijk. Van belang is dat voorzieningen elders bereikbaar blijven en er sprake is van sociale verbinding (Gardenier, Nanninga, Rijn, & Weijer, 2011) (Elshof, 2017). De tevredenheid met de woonomgeving is momenteel in krimpgebieden gelijk aan het Nederlands gemiddelde (Stuart-Fox, Blijie, Ligthart, Faessen, & Kleinepier, 2019).

De provinciale overheden richten zich op het functioneren van de regionale woningmarkt, arbeidsmarkt en voorzieningenmarkt. De beschikbaarheid van woningen, arbeidsplaatsen en voorzieningen staat in het beleid van provincies voorop. Een gezonde woningmarkt heeft een positieve werking op de leefbaarheid. Er is ruimte voor beleid als het evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt in krimpgebieden structureel verstoord raakt. Bijvoorbeeld als door een daling van het aantal huishoudens de woningprijzen dalen, woningen onverkoopbaar blijken, leegstand en verpaupering zich voordoen en daardoor de leefbaarheid verslechterd (Team Midterm Review Bevolkingsdaling (TMR), 2014). Men kan dan besluiten de woningvoorraad te verkleinen (kwantitatieve opgave), maar ook de woningvoorraad aan te passen en te vernieuwen (kwalitatieve opgave). Dat betekent sloop van verpauperde en/of leegstaande panden vooral buiten de kernen en herontwikkeling van vastgoed met name binnen de kernen. Door huishoudensverdunding en vergrijzing is meer behoefte aan betaalbare kleine woningen en voor ouderen geschikte woningen. Daarnaast kan een slag worden gemaakt bij de verduurzaming en de energietransitie van de woningvoorraad; investeringen die weinig aantrekkelijk zijn bij een niet te verwachten stijging van vastgoedwaarde. Dat het aandeel particulier eigendom in krimpgebieden groter is dan gemiddeld is daarbij een extra complicerende factor (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018).

Tabel 3 geeft een overzicht van de door lagere overheden in Nederland toegepaste maatregelen (ontdaan van fraaie benamingen) gericht op de aanpassing van de woningvoorraad. Wat opvalt is dat de maatregelen vanuit een gemeente of provincie veelal een indirecte en geleidelijke uitwerking kennen. Naast kennisdeling, het stellen van kaders en regels voor uitbreiding of vervanging, is stimulering door subsidie of financiering van woningbouwprojecten mogelijk. Er blijkt een gering animo te zijn onder lagere overheden om actief te participeren in het oplossen van woningmarktproblemen in de krimpgebieden. Daarmee trekken de overheden een zware wissel op de bereidheid van bewoners en marktpartijen om te participeren in lokale initiatieven. Zulke

---

<sup>3</sup> <https://www.leefbaarometer.nl/page/leefbaarometer>, d.d. 24-4-2019

initiatieven zijn afhankelijk van marktpartijen om van de grond te komen. Het bereiken van concrete resultaten lijkt dan ook alleen mogelijk door actief de samenwerking met overheden op te zoeken.

Tabel 3. Maatregelen gericht op aanpassing woningvoorraad in krimpregio's

maatregel	omschrijving	provincie of gemeente	effect
kennisdeling (experimenten)	Zowel vanuit gemeenten als provincies in krimpregio's wordt deelgenomen aan kenniskringen/ projecten/ experimenten om meer praktische kennis op te doen. Daarbij worden inwoners betrokken en geïnformeerd, eventueel ook grensoverschrijdend.	provincie, gemeente	indirect
onderzoek en analyse	Het uitvoeren van een 'Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse' (MKBA) ten aanzien van de woningmarkt in een krimpregio verschaft inzicht in de omvang van de opgave en een onderbouwing voor het nemen van maatregelen door gemeenten en provincie. Om de lokale ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad in beeld te houden blijft onderzoek -veelal door provincie- steeds nodig.	provincie	indirect
aanpassing planvoorraad / schrappen bouwplannen	Het wegbestemmen van woningbouwlocaties in het bestemmingsplan, wat mogelijk tot planschadeclaims leidt en daarmee kostbaar kan uitpakken. Het intrekken van verleende maar nog onbenutte bouwvergunningen. Het kwalitatief aanpassen van de harde (vastgestelde) plancapaciteit is aan de overtuigingskracht van de gemeente per geval.	gemeente	kwantitatief
matigen nieuwbouwplannen	Overaanbod nieuwbouwplannen vermijden door gemeentelijke afstemming van de plannen zowel binnen de regio als binnen de gemeente.	provincie, gemeente	kwantitatief
regionale visie op wonen / afstemming	Gemeenten in een krimpregio die een gezamenlijke visie vaststellen of in elk geval onderling afstemmen, passend in de provinciale visie.	provincie, gemeente	indirect
woonvisie indachtig bevolkingsdaling	In de gemeentelijke woonvisie wordt rekening gehouden met de regionale ontwikkelingen van de bevolking.	gemeente	indirect
monitor woningmarktregio	De provincie bewaakt de ontwikkelingen in haar woningmarktregio's, dus ook waar krimp een rol speelt.	provincie	indirect
prestatieafspraken met woningcorporaties	Afspraken over nieuwbouw (bijvoorbeeld nullijn ten aanzien van saldo toevoeging), herstructurering en kwaliteitsverbetering.	gemeente	indirect
samenwerkingsafspraken	In wisselende samenstellingen (waaronder veelal gemeenten, provincie, regio, woningcorporaties, rijk) worden afspraken gemaakt over onder andere de aanpak van de woningvoorraad. Daarbij zijn de samenwerkingsafspraken zelf vaak zonder harde juridische werking.	provincie, gemeente	indirect
aanpak verpauperde panden	Gemeente selecteert verpauperde panden en probeert de eigenaren tot aanpak van deze panden te bewegen, waarbij aanschrijving als dwangmiddel kan worden ingezet. In overleg worden de	gemeente	kwantitatief

	mogelijkheden van financiering en subsidie meegenomen.		
blijverslening	In aangesloten gemeenten is het voor ouderen mogelijk om met een voordelige lening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) aanpassingen aan de woning te doen, zodat zij langer zelfstandig thuis kunnen wonen.	gemeente	kwalitatief
stimuleringslening particuliere woningverbetering	Al dan niet in samenwerking met provincie stelt gemeente voordelige leningen beschikbaar voor aanpassing woning (renoveren, verduurzamen, levensloopbestendig). Eventueel (kosteloos) begeleiding bij inventarisatie mogelijkheden.	provincie, gemeente	kwalitatief
subsidie (stimuleringsfonds)	Gemeenten en provincies hebben eigen subsidieregelingen of stimuleringsfondsen om verbeteringen in de woon- en leefomgeving aan te pakken. Ook een samenvoeging van woningen kan tot de mogelijkheden behoren. De subsidie is veelal een beperkte bijdrage van de totale begroting (een tegemoetkoming in het onrendabele deel).	provincie, gemeente	kwalitatief
sloop-/herstructureringsfonds	Een gemeentelijk, regionaal of provinciaal fonds om sloop en/of herstructureringsprojecten mogelijk te maken. Ook borgstellingen zijn een mogelijkheid.	provincie, gemeente	kwantitatief, kwalitatief
(regionaal) transformatieplan (sloop, herstructurering en beperkte nieuwbouw)	De toepassing komt zowel op lokale als regionale schaal voor. Bijvoorbeeld sloop verouderde flats voor grondgebonden woningen, groen en verbetering openbare ruimte. Veelal in samenwerkingsverband tussen gemeenten, provincie, corporaties en/of andere partijen (zoals zorginstellingen).	provincie, gemeente	kwantitatief, kwalitatief
sloop vereiste voor nieuwbouw	Als beleidsregel een compensatieplicht toepassen dat sloop of onttrekking voorwaarde is voor woningnieuwbouw. Of indien dit niet mogelijk is een financiële vergoeding ten behoeve van het (regionale) transitiefonds of het schrappen van harde plancapaciteit (maal faktor x). Maar ook per casus door gemeenten als praktische insteek toegepast, dus sloop (eventueel elders) gekoppeld aan nieuwbouwplan. Voor meer uniformiteit en toegankelijkheid zijn er ideeën voor een bouwtitelbank of verhandelbare bouwrechten.	gemeente	kwalitatief

Bron: eigen bewerking (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018) (Platform31, 2018) (Baltus, Doornbos, Moshaver, & Tragter, 2017) (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2016) (Visser, Lupi, & Dorenbos, 2016) (Zeelenberg, Van Grinsven, Dieters, & Blom, 2013) (Verwest & Dam, 2010) (RIJK, VNG en IPO, 2009)

In voorgaand overzicht is het opkopen van (particuliere) woningen en enkele jaren in verhuur doorexploiteren om vervolgens tot sloop over te gaan niet vermeld, omdat hiervan geen daadwerkelijke toepassing is gebleken. In Kerkrade wordt al jaren aan een dergelijke opzet gewerkt voor verouderde hoogbouwflats, maar komt men (nog) niet aan uitvoering toe blijkt uit de recente evaluatie van de derde ronde krimpexperimenten (Uyterlinde & Dorenbos, 2019).

## 2.5 Buitenlandse voorbeelden

Ook in het buitenland is het verschijnsel krimp verre van nieuw. Steden als Detroit en Manchester staan bekend om hun verleden van forse krimp en bijkomende problematiek. Steden lijken over het algemeen meer aandacht bij krimpproblemen te krijgen dan landelijke gebieden. Toch zijn er ook in

het buitenland tal van landelijke regio's die al te maken hebben (gehad) met krimp. Een bekend voorbeeld is het Franse platteland, waar er voor kleine afgelegen dorpen nauwelijks perspectief bestaat en leegstand structureel voorkomt. En zoals eerder aan de orde kwam, is er daarnaast in Oost-Europa al sprake van forse bevolkingsdaling. In deze paragraaf volgt een kleine schets van buitenlandse voorbeelden. Ook in het buitenland is er niet één ultieme aanpak voorhanden, want iedere stad of regio heeft zo zijn eigen kenmerken, oorzaken en verschillend verlopende demografische ontwikkeling (Lupi & Bronsvoot, 2017). Bovendien is het vaak niet met zekerheid te zeggen in hoeverre het overheidsbeleid bepalend is geweest in steden of regio's die weer tot bloei komen.

De demografische krimp in Detroit is sterk verbonden met de teloorgang van de plaatselijke auto-industrie. Door het lokaal verdwijnen van de industrie ging het halverwege vorige eeuw steeds verder bergafwaarts met de stad, wat zich uitte in hoge werkloosheid, leegstand en verloedering (Zantingh, 2013). Met een failliete stad grotendeels leunend op 'marktwerking' en een afname van meer dan de helft aan inwoners (van 1,8 mln. in 1950 naar 0,7 mln. in 2010) is het niet verwonderlijk dat er nog steeds veel leegstand is. De stedelijke overheid in Detroit zet in haar beleid vooral in op 'community building' op basis van burgerinitiatieven (Lupi & Bronsvoot, 2017).

In Manchester ligt de bron van de demografische krimp ook bij de economie, namelijk de neergang van de textielindustrie. Evenals de auto-industrie in Detroit kampte de textielindustrie met heftige (prijs)concurrentie vanuit lagelonenlanden. Dit speelde vooral in de jaren zestig. De stad paste sloop en herstructurering toe om de gevolgen aan te pakken. Door suburbanisatie naar randgemeenten bleven kansarmen achter in Manchester. De opleving van de binnenstad begin jaren tachtig is niet zozeer toe te schrijven aan beleid, maar aan de interesse vanuit artiesten, Chinezen en de homogemeenschap (Hospers, 2018). Pas later ging de stad en haar buurgemeenten over tot regionale afstemming van de ruimtelijke ordening en huisvesting (Verwest, Sorel, & Buitelaar, 2008).

In Duitsland vindt met de val van de muur in 1989 in toenemende mate selectieve migratie plaats van vooral jonge hoogopgeleide inwoners van oost naar west. Veel industriebedrijven in het vroegere Oost-Duitsland profiteerden niet langer van staatssubsidies en sloten hun deuren. De Duitse overheid heeft in 2001 het programma Stadtumbau Ost ingevoerd, waarmee subsidie beschikbaar werd gesteld voor sloop en herstructurering in krimpgebieden in Oost-Duitsland. Enkele jaren later volgde overigens eenzelfde programma voor West. De Oost-Duitse stad Leipzig had al te maken met krimp sinds de jaren dertig (destijds ruim 700.000 inwoners) tot eind jaren negentig. De daling van het aantal inwoners ging door de Tweede Wereldoorlog erg hard. Daarna waren de leefomstandigheden weinig aantrekkelijk, nam het geboortecijfer verder af en was het herstel van het inwoneraantal slechts beperkt. De stad had met de Duitse éénwording grote ambities voor vernieuwing en groei naar 1 miljoen inwoners in het jaar 2000, maar kreeg juist nog een grote uitstroom te verwerken. In 2000 was het leegstandspercentage in woningen circa 20% van de voorraad en lag het inwonertal nog onder de 500.000 (Bontje, 2004). Sinds eind jaren negentig neemt het aantal inwoners weer gestaag toe, waarbij het aandeel jonge mensen dat naar de stad komt opvallend hoog ligt. Naast het aantrekken van investeerders en grote bedrijven is er fors geïnvesteerd in de herstructurering van de woningmarkt. Met een cultureel centrum, respectabel onderwijs, goede bereikbaarheid en goedkope woonruimte heeft deze stad toch weer aantrekkingskracht. Meer dan 3 miljard euro aan subsidies en belastingkortingen zijn geïnvesteerd in



de woningmarkt. Zonder de diverse subsidies (ook Europees) was dit alles onmogelijk (Rink, Haase, Grosman, Couch, & Cocks, 2012). Waarbij aangetekend moet worden dat de toegenomen migratie uit de omliggende krimpende omgeving afkomstig is.

Een ander voorbeeld is de Duitse stad Willemshaven, gelegen aan een baai van de Noordzee. Dit is de sterkst krimpende stad van de deelstaat Nedersaksen. De economische achteruitgang van de jaren negentig en de inkrimping van de marine zijn de belangrijkste oorzaken. Interessant in de aanpak is de publiek-private samenwerking tussen gemeente en enkele private partijen in een ontwikkelingsmaatschappij die woningen opkoopt, renoveert om vervolgens weer door te verkopen (Verwest, Sorel, & Buitelaar, 2008). In de praktijk blijkt het echter ook maar moeilijk om meer dan kostendekkende resultaten te behalen (Verwest & Dam, 2010). Het relatief kleine Oost-Duitse krimpstadje Leinefelde (Leinefelde-Worbis, deelstaat Thüringen) komt als gewaardeerd voorbeeld voor Duitse steden voorbij vanwege de toegepaste herstructurering van de typische Plattenbau-wijken (woonflats). Men is creatief aan de slag is gegaan met een combinatie van sloop, verwijdering van etages, aanpassing vloerplannen, gevels en hergebruik van materialen. Ook hier was subsidie van onder andere het rijksprogramma Stadumbau noodzakelijk (Verwest & Dam, 2010) (SEV, 2010).

## 2.6 Conclusie

Demografische krimp bestaat uit twee hoofdcomponenten: de (verwachte) vermindering van het *aantal* inwoners en huishoudens, én de verandering van de *samenstelling* van de bevolking en de huishoudens. De ontwikkeling van de bevolkingsomvang is het resultaat van het saldo van geboorte en sterfte, én van immigratie en emigratie. Voor Nederland als geheel neemt de bevolkingsgroei op den duur steeds verder af. De krimpgebieden breiden zich daardoor uit, vooral vanwege de (selectieve) migratie.

In de leeftijdsopbouw van de bevolking is een toenemende vergrijzing en ontgroening zichtbaar.

In de door de nationale overheid aangewezen krimpgebieden treedt de bevolkingskrimp eerder op en bovendien in veel sterkere mate dan in andere, meer stedelijke regio's. Het gaat dus om een relatieve problematiek, die niettemin van absolute betekenis is voor de bewoners.

Bovendien verschilt de mate van krimp per regio en plaats. De regionale verschillen in de mate van bevolkingskrimp zijn groot. De Randstad en vooral de grote steden blijken een grote aantrekkingskracht te hebben op jongvolwassen en hoger opgeleiden. Dit heeft een zelfversterkend effect op de stedelijke bevolkingsgroei. De keerzijde van dit cumulatieve causatie proces raakt met name de perifeer gelegen krimpregio's. De omvang en samenstelling van huishoudens bepalen ook daar de woningbehoefte. Het aantal huishoudens groeit, maar de gemiddelde huishoudensgrootte neemt af door de verdere individualisering (het aantal eenpersoonshuishoudens neemt sterk toe). Overheden zoeken naar mogelijkheden om de problematische effecten van demografische krimp op te lossen. Zij zien het als hun taak om de leefbaarheid in krimpregio's op een acceptabel niveau te houden. In algemene zin is dat geen urgente opgave, want de gemeten leefbaarheid ligt in krimpregio's rond het Nederlands gemiddelde. Wel ontwikkelt de leefbaarheid zich met het oog op de verwachte bevolkingskrimp waarschijnlijk minder gunstig. Het is dus meer een kwestie van bijsturen dan ingrijpen. In dit algemene beeld komen de verschillen in leefbaarheid tussen lokale gemeenschappen te weinig tot uiting. Dit is van oudsher het beleidsterrein van provincies en gemeenten. Samenhang in beleid en samenwerking met stakeholders zijn de belangrijkste beleidlijnen. Dit is goed zichtbaar met betrekking tot de verschillende beleidsdomeinen (wonen, ruimte, bereikbaarheid, onderwijs, zorg, economie en arbeidsmarkt) die dus beleidsmatig onderling met elkaar verweven moeten zijn. Met erkenning dat een aanpak op elk terrein wenselijk is wordt in

dit onderzoek specifiek op het thema 'wonen' ingegaan. De beleidsopgave voor de woningmarkt in krimpregio's is om de woningvoorraad te verkleinen en te verbeteren. Dat kan door sloop van verouderde leegstaande woningen (buiten de kernen) en herontwikkeling of nieuwbouw (binnen de kernen). Daarnaast is verduurzaming en energietransitie wenselijk. Versnipperd particulier eigendom, dat in krimpregio's een groter aandeel dan gemiddeld uitmaakt, maakt ontwikkelen echter lastig.

De door lagere overheden in Nederland toegepaste maatregelen gericht op aanpassing van de woningvoorraad kennen veelal een indirecte en geleidelijke uitwerking. De maatregelen bestaan uit kennisdeling, het stellen van kaders en regels voor uitbreiding of vervanging, en stimulering door subsidie of financiering van woningbouwprojecten. Hierbij bestaat een grote afhankelijkheid van marktpartijen om resultaten te bereiken, waarmee samenwerking dus van groot belang is.

Buitenlandse voorbeelden van krimpgebieden hebben in West-Europa vaak betrekking op steden. Het verdwijnen van een dominante bedrijfssector is vaak aanleiding voor de krimp. Deze oorzaak is minder prominent aanwezig in landelijke regio's in Nederland, al kan bijvoorbeeld de halvering van de landbouw wel de aanzet geven tot een krimp. Buitenlandse en Nederlandse krimpregio's stemmen wel overeen wat betreft een beperkt gevoel van urgentie bij overheden om beleid te ontwikkelen voor krimpgebieden. Er bestaat ook niet één ultieme aanpak voor de krimpproblematiek, maar duidelijk is wel dat subsidie onvermijdelijk is in het bereiken van resultaten en meermaals een struikelblok vormt voor grootschalige maatregelen. Gezien de betekenis van de woningmarkt voor de leefbaarheidservaring van bewoners richt dit onderzoek zich op de effecten van directe en indirecte beleidsinstrumenten in de drie gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen.

### **3. Beleidsopgave: aanpassing van de woningvoorraad**

De vermindering van leefbaarheid in krimpgebieden stopt niet vanzelf. Hier ligt een taak voor de overheid (rijk, provincie en gemeenten). Inhoudelijk speelt de aanpassing van de woningvoorraad daarbij een cruciale rol. Qua organisatie van beleid draait het om een zo effectief mogelijke rolverdeling tussen de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk wordt de indeling in beleidsinstrumenten van Van der Doelen (in Van den Heuvel, 2017) toegepast op het beleidsveld van de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting met betrekking tot de aanpassing van de woningvoorraad in krimpgebieden. Het voortdurende spanningsveld tussen doelen en middelen roept de vraag op of de beschikbare middelen niet te beperkt zijn, danwel of er niet beleidsmatig te veel van gemeenten en provincie wordt verwacht.

#### **3.1 Hoofdpijnen van ruimtelijke ordenings- en woonbeleid**

Door de ligging aan zee bestaat er in Nederland een lange traditie van ruimtelijke ordening. Een traditie die teruggaat tot de aanleg van polders en de inrichting van steden. Lange tijd was dat een lokale aangelegenheid. Waterschappen en stadsbesturen waren daarvoor de belangrijkste beleidsorganen. Na de Tweede Wereldoorlog manifesteerde de rijksoverheid zich steeds prominenter op dit beleidsveld als gevolg van de toenemende regionale ongelijkheid tussen de sterk verstedelijkte Randstad enerzijds en de agrarische periferie. Bovendien gold woningnood na de wereldoorlog als volksvijand nummer één. Dit heeft zes nationale Nota's Ruimtelijke Ordening tot gevolg gehad, waarbij het principe van gebundelde deconcentratie het leidende principe was voor de gewenste ruimtelijke verdeling van de verstedelijking. Daaraan heeft Nederland groeisteden als Alkmaar en groeikernen als Almere te danken, maar later ook de bekende VINEX-wijken zoals Leidsche Rijn die dicht bij de bestaande grote steden liggen.

Ruimtelijke ordening heeft als algemeen doel om de ruimte die schaars is zo goed mogelijk te benutten en eventuele overlast voor betrokkenen te beperken. Daartoe is in het relatief dichtbevolkte Nederland een uitgebreid planningsstelsel tot ontwikkeling gebracht. In het buitenland wordt Nederland wel gezien als een "planners' paradise" (Buitelaar & Bregman, 2016).

*"Ruimtelijke ordening regelt de bestemming en het gebruik van de grond en de leefomgeving."*  
(Cammen & Klerk, 2003, p. 11)

Het gaat over de bouw van nieuwe stadsdelen, de aanleg van snelwegen, spoorverbindingen, tot aan de aanwijzing van natuurgebieden, bedrijfsterreinen of te herschikken verouderde gebieden. Zoals hierboven met betrekking tot het verstedelijkingsbeleid al even is aangegeven, verschillen in de loop van de tijd de opvattingen over wat de juiste ordening en inrichting van de ruimte zou moeten zijn. Aanvankelijk werd vooral ingezet op veiligheid (inpoldering, dijkenbouw), verbindingen (infrastructuur: spoor, auto en lucht) en verbetering van de leefomstandigheden (tegengaan van verkrotting in de steden). Na de Tweede Wereldoorlog stond de wederopbouw, het aanpakken van de woningnood en het ruimte geven aan én het ruimtelijk verdelen van de toenemende welvaart voorop (Cammen & Klerk, 2003). Belangrijke thema's in die tijd zijn het woningtekort in vooral stedelijk gebied en de bestrijding van de regionale werkloosheid. Tegenwoordig gaat het in de ruimtelijke ordening vooral om het bevorderen van duurzame oplossingen en het faciliteren van schone energie. Men spreekt tegenwoordig van Omgevingsbeleid.

Het verstedelijkingsbeleid in de jaren zestig en zeventig stond in het teken van het tegengaan van de zogenaamde suburbanisatie, oftewel de trek van mensen (residentiële suburbanisatie) en bedrijven (commerciële suburbanisatie) uit de steden naar het omliggende platteland. Dit had tot gevolg dat, geholpen door het toenemende autobezit, de steeds welvarender geworden middenklasse min of meer massaal de steden verliet. Met name de negentiende-eeuwse wijken verpauperde hierdoor, wat aanleiding was voor omvangrijke stadsvernieuwingsoperaties, met als doel dat er betaalbare woningen beschikbaar bleven in de steden ('Bouwen voor de Buurt'). Echter niet in de laatste plaats door het groeikernenbeleid bleef de suburbanisatie bestaan, zij het naar meer geconcentreerde bestemmingen dan in de jaren zestig het geval is geweest. Binnen Nederland namen de regionale welvaartsverschillen gestaag af, zodat door de rijksoverheid minder nadrukkelijk werd ingezet op een spreidingsbeleid. Zo kwam er een einde aan de spreiding van rijksdiensten en werden de subsidies voor bedrijfsverplaatsingen vanuit de Randstad kleiner.

Met de Vierde nota over de Ruimtelijke Ordening (1988) en de Vierde nota Extra (Vinex, 1990) werd de beleidsaandacht van de rijksoverheid allereerst minder gericht op de regionale ongelijkheid binnen Nederland, zoals in de tijd van het spreidingsbeleid en meer op het benutten van de specifieke kwaliteiten van bepaalde locaties ten gunste van de internationale concurrentiepositie van de Nederlandse economie als geheel. Grote steden (sleutelprojecten) en mainports (later ook de brainports) werden gezien als de trekpaarden van de nationale economie. In de Vinex werd aanvullend een lans gebroken voor vermindering van de groei van de (auto)mobiliteit. De Nota zet in op de ontwikkeling van stedelijke knooppunten, waarbij vooral investeringen in stationsgebieden de aandacht trekken. Met de Vinex werd woningniewbouw zoveel mogelijk in en aan de bestaande steden beoogt. Er werden locaties aangewezen voor grootschalige woningbouw (Vinex wijken). De uitvoering kwam bij gemeenten en ontwikkelaars te liggen (decentralisatie), waarbij het Rijk nog wel financieel bijdroeg aan de regio's (maar al stappen maakte in het terugbrengen van subsidies) (Cammen & Klerk, 2003).

In 2001 presenteerde de rijksoverheid de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening met als titel 'Ruimte maken, Ruimte delen'. In deze nota staat het begrip kwaliteit van ruimte centraal en dat wordt geoperationaliseerd door zeven criteria: ruimtelijke diversiteit, maatschappelijke functionaliteit, culturele diversiteit, sociale rechtvaardigheid, ecologische duurzaamheid, landschappelijke aantrekkelijkheid en menselijke maat. Het zal duidelijk zijn dat het optimaliseren van alle zeven kwaliteiten in de bestaande ruimte een lastig karwei is. De ruimtelijke ordening heeft volgens de Vijfde Nota tot doel om doelmatig met de ruimte om te gaan (het bereiken van een optimale mix van de genoemde zeven kwaliteiten) en dat te doen via drie soorten beleidsinterventies, namelijk intensiveren van het bestaande ruimtegebruik, combineren van functies en het transformeren van gebieden. Hoe dat moet gebeuren is een zaak van lokale en provinciale overheden. De rijksoverheid beperkt zich in de Vijfde Nota tot het aangeven van de bundelingsgebieden voor de verstedelijking (zes nationale en elf regionale stedelijke netwerken), de robuuste ecologische verbindingen en de nationale landschappen. Over de problematiek van perifeer gelegen krimpgebieden leest men nauwelijks iets in de Vijfde Nota.

In tegenstelling tot de Vinex en de Vijfde Nota geeft de (zesde) Nota Ruimte (2004) slechts een visie op hoofdlijnen. Dat betekent geen fundamentele beleidswijzigingen en 'beperkt zich in deze nota in het aantal regels dat het rijk aan anderen oplegt en vergroot de ruimte voor decentrale overheden,

maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers' (Nota Ruimte, 2004, p. 21). De bedoeling van de Nota Ruimte laat zich goed samenvatten in de kopjes van de in de Nota opgenomen nota van verantwoording: 'Het wat blijft gelijk, het hoe is gewijzigd' (Nota Ruimte, 2004, p. 187). Daarmee zet de decentralisatie zich verder door in de Nota Ruimte (2004). In tegenstelling tot de gedetailleerde uitwerking van het beleid in de Vinex en de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening werden in de Nota Ruimte veel meer taken belegd bij gemeenten en provincie werden belegd. Deze lijn van denken is gevolgd in de thans geldende Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012), waarbij tevens wordt ingezet op het vereenvoudigen van de van toepassing zijnde regelgeving. Deze vereenvoudiging zal met de nieuwe Omgevingswet concreter worden naar verwachting in 2021. De terugtrekkende beweging van het Rijk gaat gepaard met de noodzaak tot bezuiniging, waarbij decentraal de financiële middelen echter ook beperkt zijn (Zeeuw & Feijtel, 2014).

### **3.2 Rolverdeling tussen overheden**

Het doel van ruimtelijke ordening is dus te zorgen voor een zo goed mogelijke leefomgeving door verschillende activiteiten op zo'n manier in de ruimte te plaatsen dat er zoveel mogelijk ruimtelijke kwaliteit ontstaat (Schijndel, 2016). Elk van de verschillende overheden speelt een aparte rol. Het is een uitdaging om die rollen zo goed mogelijk op elkaar aan te sluiten.

#### Rijksoverheid

De rijksoverheid speelt in het ruimtelijke ordening- en woonbeleid de rol van regisseur. Met behulp van het wettelijk kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) poogt de rijksoverheid zo veel mogelijk faciliterend op te treden. In dit verband kan men denken aan het van de Wro afgeleide Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met daarin aandacht voor de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (Boersma & Reijden, 2017). Deze ladder betekent dat gemotiveerd moet worden dat een ontwikkeling voorziet in een behoefte (leegstand beperken) en indien dit buiten bestaand stedelijk gebied is beoogd waarom het niet binnenstedelijk kan worden opgevangen. Men speelt daarbij in op de zogeheten participatiemaatschappij.

De inhoud van het ruimtelijke ordeningsbeleid van de rijksoverheid beperkt zich tot onderwerpen van nationaal belang: *"De Rijksoverheid wil dat de belangrijkste economische regio's, woongebieden en werkgebieden goed bereikbaar en leefbaar zijn."*<sup>4</sup> Het zal duidelijk zijn dat het stimuleren van de leefbaarheid in krimpgebieden niet goed past in deze algemene doelstelling van de rijksoverheid. Men laat dat dus over aan de provinciale en gemeentelijke overheden. De uitvoering van het ruimtelijke ordeningsbeleid wordt dus decentraal geregeld, tenzij het een thema van nationaal belang betreft. Voor het woonbeleid is het van belang dat het Rijk een visie (SVIR) geeft op hoofdlijnen. Deze visie wordt uitgewerkt in het MIRT programma per regio (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport). In dit kader maakt de regio Zeeuws-Vlaanderen onderdeel uit van de regio Zuidwest-Nederland, zijnde de provincies Zeeland en Zuid-Holland. De projecten in Zeeland betreffen het Deltaprogramma en de bereikbaarheid van de havens.

---

<sup>4</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/doelen-ruimtelijk-beleid>, d.d. 1 april 2019

Ten aanzien van het woonbeleid stelt de rijksoverheid zich op het standpunt dat de verantwoordelijkheid voor een goed werkende (regionale) woningmarkt inhoudt dat de overheid zorgdraagt voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. (SVIR, 2012) Concrete besluitvorming op woningbouwproductie ligt dus steeds meer op lager bestuursniveau. Het Rijk draagt zorg voor wet- en regelgeving. Daarnaast stimuleert het Rijk kennisopbouw en -deling op gerelateerde onderwerpen.

#### Provinciale overheden

De provincie speelt in het ruimtelijke ordenings- en woonbeleid de rol van controleur. De provincie legt haar beleid vast in een structuurvisie voor haar grondgebied. Voor de provincie Zeeland is dit document het zogenaamde 'Omgevingsplan Zeeland 2018'. Dit plan wordt te zijner tijd vervangen door een omgevingsvisie in het kader van de nieuwe Omgevingswet.

De provincie is verantwoordelijk voor de bovenlokale afstemming van het woonbeleid van gemeenten in haar provincie met de bedoeling om zo zorg te dragen voor voldoende woningen en een gedifferentieerde woningvoorraad die aansluit op de vraag. Binnen regionale kaders is dit afgestemd op de betreffende gemeenten, waarbij ook de eerder genoemde ladder van verstedelijking een rol speelt.

De provincie houdt op deze manier de onderlinge afstemming tussen gemeenten in de gaten (Boersma & Reijden, 2017). Dat is bepaald geen vrijblijvende taak. Zo stelt de provincie Zeeland de regionale woningmarktafspraken als voorwaarde voor het gebruik kunnen maken van het subsidiefonds voor woningverbetering. Het kan overigens ook als verplichting in de omgevingsverordening worden opgelegd. Andere juridische middelen (voorbereidingsbesluit, inpassingsplan en aanwijzing) zijn beschikbaar, maar dienen veeleer als drukmiddel vanuit de provincie om de controlerende taak waar te maken dan dat de daadwerkelijke toepassing plaatsvindt. Verder heeft de provincie tot taak om (gemeentelijke) bevolkingsprognoses en woningbehoeftecijfers vast te stellen. Door monitoring van de bouwplannen van gemeenten wordt de plancapaciteit en differentiatie van de voorraad door de provincie bewaakt.

#### Gemeentelijke overheden

De gemeente heeft in het ruimtelijke ordenings- en woonbeleid de rol van uitvoerder. Zij houdt daarbij rekening met de door het rijk en de provincie gestelde kaders en vult die in op basis van haar eigen beleid. Met betrekking tot het thema wonen gaat het dan om de beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid van woningen. Mede door middel van haar relaties (met name de afspraken met woningcorporaties) geeft zij daadwerkelijke invulling aan beleid.

Gemeenten kunnen een actief grondbeleid voeren. Dat houdt in dat de gemeente gronden aankoopt om te ontwikkelen (bouw- en woonrijp maken) en door te verkopen aan particulieren, aannemers en projectontwikkelaars. De belangrijkste redenen daarvoor zijn de directe sturing in een ontwikkeling, het verhalen van door de gemeente gemaakte kosten en vaak ook het genereren van winst, die onder meer kunnen worden besteed aan de verbetering van de leefbaarheid (Raad voor de financiële verhoudingen (Rfv), 2015). De recente recessie heeft echter laten zien dat een dergelijk actief grondbeleid ook het risico van (rente)verlies op de grond met zich meebrengt.

Daarnaast stelt de gemeente de bestemmingsplannen vast. Bouwaanvragen worden hieraan getoetst, alsook aan de eerdergenoemde ladder van verstedelijking (Boersma & Reijden, 2017). Op basis van de Huisvestingswet 2014 kan de gemeente regels stellen voor de woonruimteverdeling (indien noodzakelijk vanwege schaarste aan betaalbare huurwoningen) en de woningvoorraad.

Halfjaarlijks wordt door het Rijk bepaald hoeveel asielzoekers met verblijfsvergunning een gemeente moet huisvesten. Hiervoor richt de gemeente zich doorgaans tot de woningcorporatie (Boersma & Reijden, 2017).

### Woningcorporatie

Strikt genomen behoren woningcorporaties niet tot de overheid. Maar hun functioneren is wel heel erg betrokken op dat van de overheid. Woningcorporaties dienen immers een publiek belang (sociale huisvesting) en zijn alleen al voor de financiering nauw verbonden aan de overheid. Daarnaast leveren zij een belangrijke bijdrage aan het realiseren van huisvestingsdoelstellingen. Daarmee hebben zij evenals de gemeenten vooral een uitvoerende rol. Van oudsher weten de woningcorporatie en gemeente elkaar in de praktijk goed te vinden. Bij de aanpak van krimp-problematiek spelen corporaties vaak een belangrijke rol, omdat zij grote woningaantallen bezitten en een maatschappelijke verantwoordelijkheid kennen.

De rol van de woningcorporaties is de afgelopen jaren wel aan banden gelegd. Zo dienen woningcorporaties sinds 2013 aan een toenemende verhuurdersheffing te voldoen. Dit is een belastingmaatregel met betrekking tot sociale huurwoningen. Het gevolg is dat hierdoor hun investeringscapaciteit is ingeperkt. Met de Woningwet 2015 heeft de corporatie aangescherpte spelregels opgelegd gekregen om haar bij haar kerntaak te houden. Zo is er een scheiding aangebracht naar de maatschappelijke activiteiten (daeb<sup>5</sup>), mag zij alleen actief zijn in de eigen woningmarktregio, wordt zij geacht prestatieafspraken te maken met de gemeente (en huurdersorganisatie) en is er een toezichthouder voor de sector aangesteld. Er zijn landelijk 19 woningmarktregio's vastgesteld in 2016. De woningmarktregio Zeeland volgt daarbij grotendeels de provinciegrenzen inclusief Zeeuws-Vlaanderen. Ook de andere aangewezen krimpgebieden zijn onderdeel van grotere woningmarktregio's.

### **3.3 Beleidsinstrumenten**

Als theoretisch basis voor beleidsinstrumenten wordt in deze thesis gebruik gemaakt van de indeling in de beleidstheoretische wetenschap zoals toegepast door Van der Doelen (in Van den Heuvel, 2017 en Hoogerwerf & Herweijer, 2008). De overheid beoogt bepaalde maatschappelijke doelen te bereiken en gebruikt daarvoor beleidsinstrumenten. Deze zeer diverse instrumenten zijn ingedeeld in categorieën, namelijk het juridische, financiële en communicatieve beleidsinstrumentarium. Hoogerwerf & Herweijer (2008) voegen hier fysieke beleidsinstrumenten als vierde categorie aan toe. Zij gebruiken het voorbeeld van de toegangspoorten bij het openbaar vervoer waarmee zwartrijden fysiek onmogelijk wordt gemaakt. Dit valt niet in de andere drie categorieën. Ik heb de in deze thesis de oorspronkelijke indeling van Van der Doelen gebruikt, omdat de fysieke categorie niet nodig bleek voor de indeling van de beleidsinstrumenten gericht op aanpassing van de woningvoorraad in krimpregio's.

Beleid van een overheid is in de kern gericht op het voorkomen, verminderen of wegnemen van een maatschappelijk probleem. Er is sprake van een maatschappelijk probleem wanneer wordt beoordeeld dat een (verwachte) situatie niet voldoet aan de norm of het ideaal dat daarvoor geldt. Toch is de definitie van wat een maatschappelijk probleem is minder hard dan het lijkt. Ten eerste is

---

<sup>5</sup> daeb: diensten van algemeen economisch belang: sociale huurwoningen, maatschappelijk vastgoed (bijvoorbeeld buurthuizen) en diensten voor de leefbaarheid

het voeren van beleid meestal gericht op de toekomst, waarvoor het dan natuurlijk wel relevant dient te zijn. Daarvoor is verkenning van toekomstige ontwikkelingen en mogelijke problemen nodig, zoals bijvoorbeeld prognoses van demografische ontwikkelingen. Toch kan de toekomst er heel anders uitzien dan oorspronkelijk gedacht. Ten tweede is het bepalen van het probleemgehalte niet objectief, maar afhankelijk van de tijd en omstandigheden (bijvoorbeeld de beoordeling van armoede in Nederland versus de beoordeling in een ontwikkelingsland). Zo wordt niet iedere ongewenste situatie bestempeld tot een maatschappelijk probleem dat door de overheid middels beleid moet worden aangepakt (Heuvel, 2017).

Beleidsdenken omvat doeleinden en middelen: overheden streven naar bepaalde doelen met bepaalde middelen en bepaalde tijd (Hoogerwerf & Herweijer, 2008). Wat eigenlijk ook al aangeeft dat niet ieder doel haalbaar is gegeven de beperkingen van middelen en tijd. Om overheidsbeleid te kunnen voeren zal het probleem geschikt gemaakt moeten worden voor overheidsingrijpen. Een (potentieel) maatschappelijk probleem wordt dan omgezet naar een beleidsprobleem. Dit wordt gedaan door het analyseren en opknippen van het vaak gecompliceerde maatschappelijke probleem. Van belang is dat er een eindsituatie (doel) wordt vastgesteld dat als oplossing van het probleem geldt. Ook moet worden vastgesteld met welke instrumenten, hoe en wanneer de gewenste eindsituatie behaald kan worden (Heuvel, 2017).

Het voorkomen van de cumulatie van leefbaarheidsproblemen in krimpgebieden is het maatschappelijke probleem waar deze thesis over gaat. Deze vraag wordt geoperationaliseerd in zowel ruimtelijke zin (het gaat om de regio Zeeuws-Vlaanderen) als in inhoudelijke zin (aanpassing van de woningvoorraad). Dit maatschappelijke probleem wordt opgevat als een beleidsprobleem, waarbij het gaat om de effectiviteit van de verschillende betrokken beleidspartijen (rijk, provincie en gemeente) en de aan beleid gerelateerde woningcorporaties. Zoals gezegd, omvat beleidsdenken doeleinden en middelen. Bij de middelen kijken we naar de gebruikte beleidsinstrumenten. Een beleidsinstrument is volgens Van den Heuvel (2017):

*“Een middel dat een beleidsactor aanwendt om een bepaalde sturingsprestatie (goederen of diensten) of een beoogd sturingseffect (gedrag bij de doelgroep) te bereiken” (p. 27).*

Of zoals Hoogerwerf & Herweijer (2008) een beleidsinstrument kortweg omschrijven:

*“Al datgene dat een actor gebruikt of kan gebruiken om een bepaald doel te bereiken” (p. 224).*

De beleidsinstrumenten kunnen verder worden onderverdeeld in verruimend/beperkend (wel of geen keuzevrijheid voor de doelgroep) en naar algemeen/individueel van toepassing (zie tabel 4). Deze verdere onderverdeling geeft behalve theoretisch inzicht geen meerwaarde aan dit onderzoek bij een verder uitwerking. Het zijn immers niet de te onderscheiden subcategorieën waar het om draait, maar de effectiviteit van de gesignaleerde beleidsinstrumenten.

Tabel 4. Beleidsinstrumenten volgens Van der Doelen

beleidsinstrument	verruimend	beperkend	algemeen	individueel
communicatief	voorlichting	propaganda	advertentie	brief
economisch	subsidie, beloning	heffing	belasting	subsidie
juridisch	convenant, rechten	gebod of verbod	wet	convenant

Bron: Van den Heuvel, 2017, pp. 30-31



De beleidsactor kiest veelal uit verschillende beleidsinstrumenten die tegelijk worden ingezet, waarbij voor de keuze in principe de te verwachten effectiviteit bepalend is.

Wanneer een maatschappelijk probleem is ingedeeld in meerdere deelproblemen waarop diverse instrumenten worden ingezet, dan kunnen instrumenten elkaar in hun effect versterken en laten de deelgebieden weer de samenhang van het beleid zien (Heuvel, 2017). De aanpak van bevolkingskrimp op meerdere beleidsterreinen (zoals wonen, ruimte, zorg, economie) om zo de leefbaarheid te waarborgen sluit hierop aan. De ingezette instrumenten werken vaak indirect en hebben gewenste en ongewenste neveneffecten. Daarbij is ook de context aan verandering onderhevig. Het is dus zaak toegepast beleid te evalueren en te blijven (bij)sturen (Heuvel, 2017).

In de hedendaagse sturingspraktijk ligt de nadruk op strategisch handelen in het beleidsproces. De overheden lijken hierin operationeel een stap terug te doen en meer aan de samenleving over te laten (participatiemaatschappij), waarbij zij dan veelal wel regie wensen te voeren. Er zijn vele (beleids)actoren die van elkaar afhankelijk zijn. Samen kunnen zij sturing geven middels een zogenaamd 'beleidsnetwerk', waarin overheid en maatschappij gezamenlijk tot een visie en aanpak komt (Heuvel, 2017).

### 3.4 Beleidsinstrumentarium ter sturing woningvoorraad in krimpregio's

De indeling in beleidsinstrumenten is toegepast op de beleidsinstrumenten die in het vorige hoofdstuk zijn gesignaleerd. Bij meer categorieën is gekozen voor de categorie die het zwaarste weegt (zie tabel 5).

Tabel 5. Beleidsinstrumentarium ter sturing woningvoorraad in krimpregio's

beleidsinstrument	maatregel	effect
communicatief	kennisdeling (experimenten)	indirect
	onderzoek en analyse	indirect
	matigen nieuwbouwplannen	kwantitatief
	regionale visie op wonen / afstemming	indirect
	woonvisie indachtig bevolkingsdaling	indirect
	monitor woningmarktregio	indirect
economisch	prestatieafspraken met woningcorporaties	indirect
	aanpak verpauperde panden	kwalitatief
	blijverslening	kwalitatief
	stimuleringslening particuliere woningverbetering	kwalitatief
	subsidie (stimuleringsfonds)	kwalitatief
	sloop-/ herstructureringsfonds	kwantitatief, kwalitatief
	(regionaal) transformatieplan (sloop, herstructurering en beperkte nieuwbouw)	kwantitatief, kwalitatief
juridisch	aanpassing planvoorraad / schrappen bouwplannen	kwantitatief
	samenwerkingsafspraken	indirect
	sloop vereiste voor nieuwbouw	kwalitatief

Bron: eigen bewerking

De instrumenten hebben direct of indirect effect op de woningvoorraad. Het directe effect wordt onderscheiden naar de aanpassingsopgave voor de woningmarkt als gevolg van demografische krimp, namelijk in kwantiteit en in kwaliteit. Kwantiteit gaat over de totale omvang van de woningvoorraad, waarin nog een verschil te maken is in particulier eigendom en corporatiebezit.

Onder kwaliteit worden meerdere elementen geschaard. Deze zijn naar drie onderdelen te onderscheiden, namelijk (1) verandering van de voorraadsamenstelling naar soorten woningen zoals zorgwoningen, starterswoningen, woonappartementen, (2) verandering van de woningeigenschappen zoals de levensloopbestendigheid, energiezuinigheid, duurzaamheid, bouwtechnische kwaliteitseisen en woonwensen, en (3) verandering van de woonomgeving door een verbeterd aanzicht en samenhang in de straat of wijk.

De effecten van communicatieve instrumenten zijn vooral indirect, maar daarmee niet te onderschatten. Zij dragen bij aan de bewustwording en een gedeelde visie onder betrokkenen, waardoor de opgave beter gedragen wordt. Vooral door middel van de economische beleidsinstrumenten kunnen zowel kwantitatieve als kwalitatieve invloeden op de woningvoorraad worden uitgeoefend. Het aantal juridische beleidsinstrumenten is gering. De groei van de voorraad kan worden beperkt door middel van het bestemmingsplan, maar daarmee wordt ook vernieuwing geremd.

### **3.5 Meetbaarheid effectiviteit van beleid**

De effectiviteit (of doeltreffendheid) van beleid is de mate waarin de beleidsdoelstellingen worden behaald dankzij de ingezette instrumenten. Daarbij is er sprake van (neven)effecten die al dan niet beoogd en verwacht zijn (Hoogerwerf & Herweijer, 2008, pp. 162, 163). Het beoordelen van de effectiviteit van beleid is minder eenvoudig dan het klinkt, omdat de beleidsdoelen vaak niet naar kwantificeerbare eenheden verwijzen (Heuvel, 2017, p. 158). Het behouden van de leefbaarheid in krimpregio's als hoofddoel laat zich in de eerdergenoemde leefbaarometer (paragraaf 2.4) wel kwantificeren, maar daarmee zijn de instrumenten gericht op de aanpassing van de woningvoorraad -als bijdrage aan het hoofddoel- niet te beoordelen. Wanneer een gezonde woningmarkt, waarin woningaanbod aansluit op de woningbehoefte, als doel wordt aangenomen dan wordt het beeld al meer concreet. In dit onderzoek is als criteria voor de effectiviteit van beleidsinstrumenten de aanpassingsopgave van de woningvoorraad als gevolg van demografische krimp genomen. Meer specifiek betreft het de directe effecten (dus waarneembaar) die in kwantiteit en in kwaliteit gerealiseerd worden zoals in voorgaande paragraaf beschreven is.

In de casestudy (hoofdstuk 4) wordt een selectie van in de Zeeuws-Vlaamse praktijk toegepaste beleidsinstrumenten met directe effecten in kwantiteit en in kwaliteit uitgewerkt om tot een weging van de effectiviteit te komen. Door middel van interviews worden de resultaten en onderlinge verhoudingen geverifieerd, de ervaringen waargenomen en wordt verdieping gezocht in verdere mogelijkheden en beperkingen. De interviews zijn gehouden met de (al jarenlang) betrokken wethouders verantwoordelijk voor ruimtelijke ordening en huisvesting van de betreffende gemeenten. Hier is bewust voor gekozen omdat zij de dagelijkse praktijk met de toegepaste instrumenten ervaren in hun lokale woningmarkt. Daarbij geldt dat de effecten van de instrumenten grotendeels onafhankelijk zijn vast te stellen waarmee een mogelijk gekleurde kijk een weging niet in de weg staat. Daarnaast is de beleidsmedewerker van de provincie verantwoordelijk voor het thema wonen geïnterviewd, wie een breder zicht op de materie heeft en nauw betrokken is bij de ontwikkelingen op de woningmarkt en de toegepaste instrumenten.

Omdat het onderzoek zich beperkt tot de invloedssfeer van gemeenten en provincie zijn er geen vastgoedbeleggers en/of -financiers bij betrokken, de resultaten zijn echter ook voor hen interessant.

### 3.6 Doelen, middelen en tijd

Er is alom sprake van decentralisatie van overheidstaken. Onder het mom van 'lokaal wat kan, centraal wat moet' zijn meerdere taken bij gemeenten belegd. Zo zijn gemeenten bijvoorbeeld sinds 2015 verantwoordelijk voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen. Er wordt gestuurd op een betere aansluiting op behoeften en meer eigen verantwoordelijkheid van inwoners. Tegelijkertijd werd echter een bezuiniging toegepast, waardoor gemeenten financieel klem raken, zoals onlangs nog bleek uit een open brief van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten<sup>6</sup>.

Deze spanning speelt ook in de aanpak van krimpproblematiek. De terugtrekkende beweging van het Rijk in de ruimtelijke ordening en woningbouwbeleid werd al eerder ingezet. In het krimpdossier wenst het Rijk vooral faciliterend in kennis en wetgeving op te (blijven) treden. Een centraal sloop of transitiefonds is tot dusver bijvoorbeeld bewust niet ingezet.

In 2013 is een maatschappelijke kosten-batenanalyse voor de regio Zeeuws-Vlaanderen uitgevoerd ten aanzien van wonen en voorzieningen in relatie tot bevolkingskrimp (volgens de prognoses van destijds). Er blijken drie beleidsopgaven, namelijk herstructurering van de woningvoorraad, concentratie van voorzieningen en herbestemming bestaand vastgoed. Ondanks de onzekerheden omtrent de omvang van de opgaven blijkt dat in geen van de onderzochte situaties de opgaven vanzelf verdwijnen, waarmee het actief voeren van beleid noodzakelijk lijkt te zijn (Nistal & Schep, 2013).

Herstructurering blijkt financieel de zwaarste opgave. Het woningoverschot zal zich concentreren in de goedkope voorraad gelegen in de minder aantrekkelijke buurten en straten van Zeeuws-Vlaanderen, waar de leegstand tot wel 30% kan oplopen. Prijsdalingen houden de toename van leegstand niet tegen (Nistal & Schep, 2013). Geconstateerd wordt dat het accepteren van de leefbaarheidsproblemen nog grotere maatschappelijke kosten veroorzaakt dan die van de sanering van de woningvoorraad. Met alleen beperking van nieuwbouwplannen is de problematiek niet verholpen. De begrote kosten van het slopen van overtollige voorraad (naast de reguliere sloopkosten) bedraagt 100 mln. (kosten tot 2040 contant gemaakt naar 2012), maar zijn nog positief te beïnvloeden door bijvoorbeeld minder nieuwbouw in het goedkope (huur)segment. Maar ook door renovatie, samenvoeging en ondersteuning van particuliere investeringen. Daarnaast werd opgemerkt dat een toenemende migratiestroom vanuit België de herstructureringsopgave kan verkleinen (Nistal & Schep, 2013).

De provincies waarbinnen de krimpregio's zijn gelegen hebben in 2016 gezamenlijk hun zienswijze op een vervolg van de aanpak van krimpproblematiek kenbaar gemaakt aan de verantwoordelijk minister onder de noemer 'Nederland in Balans'. Onder verwijzing naar het economisch nut van de regio's en de structuurverbindingen tussen stad en platteland werd voorgesteld om de ontwikkelingen van groei en krimp als integrale opgave te beschouwen. Er werd dan ook gepleit om over te gaan naar een structurele aanpak in de krimpregio's met bijbehorend budget. De begrote decentralisatie-uitkering bevolkingsdaling van 11 miljoen per jaar moest worden verhoogd naar 360 miljoen per jaar. Om dit in perspectief te plaatsen is vermeld dat met het krachtwijkenbeleid jaarlijks 300 tot 350 miljoen was gemoeid. (Nederland in Balans, 2016)

---

<sup>6</sup> open brief Vereniging van Nederlandse Gemeenten inzake financiële tekorten in de jeugdzorg en GGZ d.d. 8 mei 2019

Het verzochte jaarlijkse budget kwam er niet. Het ingezette Actieplan Bevolkingsdaling werd voortgezet, waarvan de looptijd inmiddels is verlengd tot 2021. Overigens wordt nu ondermeer een expertisetraject gericht op sloop en herstructurering van woningen in krimpgebieden in 2019 gestart<sup>7</sup>.

Een gedeelte van de opgave is nu en wordt nog onderdeel van de zogenaamde Regio Envelop met de Regio Deals, waarin het Rijk samen met de regio investeert op verschillend beleidsterreinen (wonen, werkgelegenheid, innovatie, opleiding, enzovoort) ter versterking van de regio's. Door de opzet van een 50/50-bijdrage wordt het totale budget 1,9 miljard. Hoewel het een groot getal betreft blijft deze bijdrage ver achter op de berekening die de provincies in 2016 maakten (minstens 5,4 miljard). Zonder de diepte in te gaan op de diverse financiële ramingen (dat is immers een onderzoek op zich) is het twijfelachtig in hoeverre lokale overheden voldoende financiële slagkracht hebben om de krimpproblematiek effectief aan te pakken. Ligt er niet te veel verantwoordelijkheid bij de provincie en gemeenten met te weinig mogelijkheden?

### **3.7 Conclusie**

De mate van sturing in de ruimtelijke ordening door de rijksoverheid is in de laatste decennia afgenomen door bezuinigingen en decentralisatie. De taak die de overheid voor zichzelf ziet, namelijk de leefbaarheid in krimpgebieden op een acceptabel niveau te houden en ten behoeve daarvan de woningvoorraad aan te passen, rust zodoende op de schouders van de provincie en de gemeenten. De rol van de provincie in het ruimtelijk ordenings- en woonbeleid is te kenmerken als controleur en die van de gemeente als uitvoerder. Een noemenswaardige uitvoerende rol is daarnaast weggelegd voor de woningcorporaties. Niet alleen omdat zij voor sociale huisvesting zorgdragen, maar ook omdat zij bij herstructureringen vaak een belangrijke praktische bijdrage leveren als gevolg van hun schaal (woningaantallen) en maatschappelijke verantwoordelijkheid. Uit de beleidstheoretische indeling van de eerder gesignaleerde instrumenten die provincie en gemeenten in krimpgebieden inzetten om sturing te geven aan de woningvoorraad blijkt dat provincies en gemeenten weinig juridische instrumenten ter beschikking staan. De communicatieve instrumenten werken vooral indirect en dragen bij aan de bewustwording en een gedeelde visie. Maar het zijn met name de economische instrumenten die door hun concrete uitwerking een direct effect hebben op de voorraad, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Zodoende is het ook niet verwonderlijk dat vanuit de krimpregio's steeds weer het verzoek om meer financiële middelen klinkt. De verschillende berekeningen van kosten lopen sterk uiteen, maar liggen wel ruim boven hetgeen tot dusver beschikbaar werd gesteld. Daarmee kan afgevraagd worden of de provincie en gemeenten wel voldoende financiële slagkracht hebben om de krimpproblematiek effectief aan te kunnen pakken. Beleid is volgens Hoogerwerf & Herweijer (2008) echter: "Al datgene dat een actor gebruikt of kan gebruiken om een bepaald doel te bereiken". Een acceptabel niveau van (toekomstige) leefbaarheid als doel is echter voor meerdere interpretaties vatbaar. Het heeft in feite een bandbreedte. En daarbij geldt dat de sturing door provincie en gemeenten veelal indirect uitwerkt en het doel dus wellicht groter is dan hun middelen toelaat.

---

<sup>7</sup> brief minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties inzake Tweede voortgangsrapportage Actieplan Bevolkingsdaling d.d. 14 november 2018

## 4. Casestudy Zeeuws-Vlaanderen

In dit hoofdstuk wordt de regio Zeeuws-Vlaanderen in beeld gebracht met in het bijzonder de demografische ontwikkelingen en de woningvoorraad. Aan de hand van de recente provinciale bevolkingsprognose wordt naar de huidige opgave voor de woningmarkt gekeken (zie onderzoeksvraag 1). Vervolgens komen de doelen van het beleid van provincie en gemeenten aan de orde (zie onderzoeksvraag 2). Aan de hand van een selectie van de toegepaste beleidsinstrumenten wordt de effectiviteit van het gevoerde beleid beoordeeld (zie onderzoeksvraag 3) en naar de wijze van voortzetting gekeken (zie onderzoeksvraag 4).

### 4.1 Ligging en nederzettingspatroon in Zeeuws-Vlaanderen

Zeeuws-Vlaanderen is een apart stukje Nederland. Het ligt volledig omsloten tussen de zeearm de Westerschelde aan de noordzijde en de landsgrens met België aan de zuidzijde (zie figuur 5).



Figuur 5. Ligging Zeeuws-Vlaanderen in Nederland <sup>8</sup>



Figuur 6. Gemeenten Sluis, Terneuzen, Hulst resp. <sup>8</sup>

De regio Zeeuws-Vlaanderen geldt met 105.500 inwoners op een landoppervlakte van 733 km<sup>2</sup> als een dunbevolkt plattelandsgebied met tal van kleine dorpen en stadjes. De inwoners laten zowel Vlaamse gemoedelijkheid als Zeeuwse nuchterheid zien (Regio Zeeuws-Vlaanderen, 2014). De gemiddelde afstand tot voorzieningen ligt hier ruim hoger dan gemiddeld in Nederland. Er is geen spoorverbinding voor personenvervoer aanwezig. De gemiddelde afstand tot een school voor voortgezet onderwijs is met 5,9 kilometer het hoogst van alle Corop-regio's (gemiddelde is 2,4 km) (CBS, stand januari 2017). Dat geldt ook voor de gemiddelde woon-werkafstand. Niettemin worden ruimte en rust in de regio hogelijk gewaardeerd, zowel door inwoners als door toeristen.

Door haar perifere en geïsoleerde ligging kon een relatief hoogwaardig voorzieningenniveau lang voortbestaan (Wouw, 2017). In 2003 is de Westerscheldetunnel in gebruik genomen, waarmee de (auto)veerdiensten kwamen te vervallen. Hiermee is er een vaste tolwegverbinding tot stand

<sup>8</sup> eigen bewerking via [www.regioatlas.nl](http://www.regioatlas.nl)

gekomen tussen Terneuzen en Ellewoutsdijk (Zuid-Beveland) en is de bereikbaarheid van bovenlokale voorzieningen voor de bevolking in Zeeuws-Vlaanderen sterk verbeterd. De tolweg is niet voor niets de meest gebruikte verkeersweg van Zeeuws-Vlaanderen. Ondanks, of misschien wel dankzij, de verbeterde bovenlokale bereikbaarheid loopt Zeeuws-Vlaanderen qua vergrijzing en ontgroening voor op andere regio's. Het aantal basisscholen daalde er in de periode 2009-2017 van 72 naar 53. De leerlingendaling is nu ook voelbaar in het voortgezet onderwijs (Wouw, 2017). Door de ligging aan de grens is buitenlandse migratie vanuit België een belangrijk onderdeel van de bevolkingsontwikkeling. Het buitenlands migratiesaldo heeft dempend gewerkt op de veronderstelde vermindering van de bevolkingsomvang. Zoals bijlage 3 laat zien zijn de bevolkingsprognoses voor geheel Zeeland telkens in positieve zin bijgesteld.

Als grensregio is grensoverschrijdende samenwerking een 'must' in Zeeuws-Vlaanderen. Een goed voorbeeld is de samenwerking tussen de havenbedrijven in Terneuzen en Gent, wat eind 2017 geleid heeft tot de fusie van de beide havenbedrijven als zijnde 'North Sea Port' met de aan beide zijden van de grens betrokken gemeenten en provincies als aandeelhouders.

Zeeuws-Vlaanderen bestaat uit drie gemeenten, namelijk Sluis, Terneuzen en Hulst (zie figuur 6). De meest westelijk gelegen gemeente Sluis is het dunst bevolkt van de drie. Het telt 23.500 inwoners en kent al jaren een vermindering van het aantal permanent woonachtige inwoners. Vooral in de zomer telt het veel meer mensen vanwege de toeristische aantrekkingskracht van bekende badplaatsen zoals Cadzand en Breskens. In Sluis zijn er dan ook relatief veel tweede woningen en recreatiewoningen.

De gemeente Terneuzen is qua bevolkingsomvang (54.500 inwoners, waarvan 25.500 in de kern Terneuzen) de grootste gemeente van Zeeuws-Vlaanderen en zelfs van de provincie Zeeland. Het is een centrumgemeente met diverse regionale voorzieningen en een concentratie aan werkgelegenheid. Terneuzen is een typische industriegemeente in de kanaalzone (kanaal naar het Belgische Gent) waar zich diverse chemische bedrijven bevinden. Veel werkgelegenheid in Terneuzen is aan het kanaal gerelateerd. Momenteel wordt er in samenwerking met Vlaanderen (België) een nieuwe sluis gerealiseerd waarmee het kanaal voor meer en grotere (zee)schepen toegankelijk wordt. De realisatie van dit project loopt door tot en met 2022 en de investering bedraagt bijna 1 miljard euro wat hoofdzakelijk door Vlaanderen wordt gedragen<sup>9</sup>. Axel is de tweede kern in de gemeente Terneuzen met 7.800 inwoners. Het heeft vooral een agrarisch karakter. Hulst is de meest oostelijk gelegen gemeente en telt 27.500 inwoners. Het vestingstadje Hulst (11.000 inwoners) heeft vooral een toeristische functie. Het zet zich in de markt als een plaats met een Vlaamse bourgondische levensstijl.

#### **4.2 Demografie en woningmarkt**

Deze paragraaf licht aan de hand van feitelijke gegevens de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in Zeeuws-Vlaanderen toe, als ook de woningvoorraad. Daarnaast wordt vooruitgekeken op basis van de te beredeneren ontwikkelingen en de recente bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Zeeland. De bedoeling van de paragraaf is om de mate van (verwachte) krimp in Zeeuws-Vlaanderen en in elk van de drie gemeenten aan te geven (zie onderzoeksvraag 1).

---

<sup>9</sup> <https://nieuwesluissterneuzen.eu/>, d.d. 21 mei 2019

Tabel 6. Bevolkingsontwikkeling gemeenten Zeeuws-Vlaanderen, 2008-2018

	Sluis	Terneuzen	Hulst	Totaal Zeeuws-Vlaanderen
aantal inwoners (2018)	23.526	54.440	27.472	105.438
gemiddelde jaarlijkse mutatie laatste 5 jaar	-0,3%	-0,1%	0,0%	-0,1%
totale mutatie over laatste 10 jaar	-2,9%	-1,3%	-1,7%	-1,8%
mutatie in aantal over laatste 10 jaar	-712	-715	-472	-1.899
natuurlijke aanwas per 1.000 inwoners - gemiddelde laatste 5 jaar	-5	-3	-3	-3
migratiesaldo per 1.000 inwoners - gemiddelde laatste 5 jaar	4	3	4	3

Bron: CBS, eigen bewerking

Tabel 6 laat zien dat het bevolkingsaantal van de totale regio Zeeuws-Vlaanderen over de laatste tien jaar met zo'n kleine tweeduizend inwoners is verminderd, maar dat het in relatieve zin om een beperkte vermindering gaat (-1,8%). Van een forse krimp is tot dusver geen sprake. De natuurlijke aanwas is er negatief (meer sterfgevallen dan geboorten), maar het migratiesaldo heft deze vermindering voor een belangrijk deel op.

Verder zijn er verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de drie gemeenten, waarbij de gemeente Sluis meer krimp laat zien dan de beide andere gemeenten. Het inwonertal van de gemeenten Terneuzen en Hulst is over de vijf jaar voorafgaand aan 2018 stabiel gebleven. Het aantal inwoners in deze gemeenten is daarna zelfs weer licht toegenomen (beide 0,2% in de waarneming per 1 januari 2019) (Kaagman, 2019). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de buitenlandse migratie. De relatief gunstige woningprijzen maakt het tot een aantrekkelijke vestigingsregio voor mensen uit België. Bovendien heeft het werk in de Zeeuws-Vlaamse industrie een aantrekkingskracht op buitenlandse arbeidsmigranten (Kaagman, 2019). Vanuit het perspectief van bevolkingskrimp is het niettemin veel betekenend dat de binnenlandse migratie een negatief saldo laat zien.

De krimpproblematiek doet zich in Zeeuws-Vlaanderen nog het meest nadrukkelijk voor in de gemeente Sluis. In de prognose tot 2040 is voor de gemeente Sluis voorzien dat het aantal inwoners zal blijven afnemen met een langjarig gemiddelde van -0,2% per jaar. Het buitenlands migratiesaldo maakt dat de verwachting voor Terneuzen een langjarig gemiddelde groei van 0,1% bedraagt en voor Hulst komt dat uit op een bijna gelijkblijvend saldo (Kaagman, 2019).

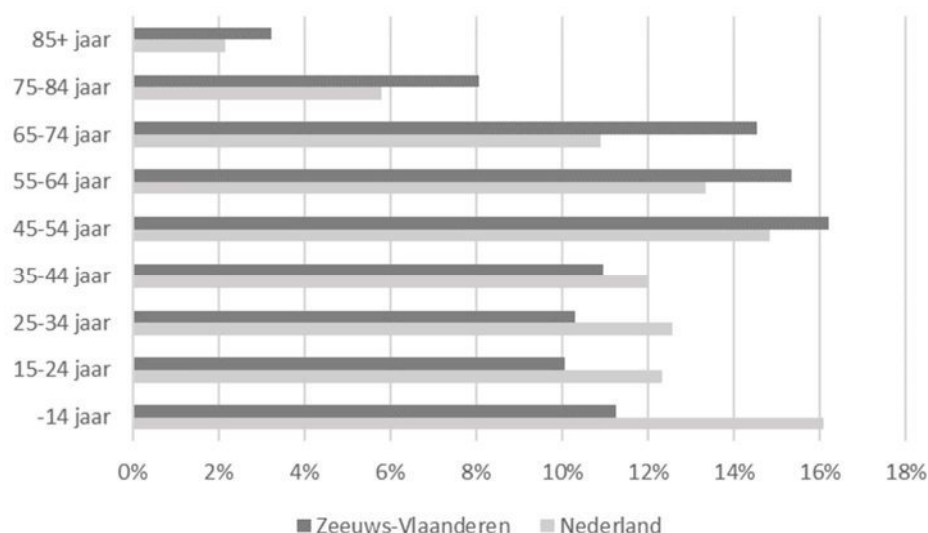
De krimpproblematiek in Zeeuws-Vlaanderen doet zich vooral voor in de bevolkingsamenstelling. Tabel 7 laat zien dat de totale demografische druk in Zeeuws-Vlaanderen (gem. 79%) fors hoger ligt dan het Nederlands gemiddelde (69%). Vooral de grijze druk weegt zwaar en is de afgelopen jaren sterker toegenomen dan het landelijke percentage. De groene druk is ondanks de lichte afname redelijk stabiel gebleven. De gemeente Sluis springt er opnieuw meer zorgelijk uit dan de andere twee gemeenten.

Tabel 7. Demografische druk gemeenten Zeeuws-Vlaanderen en Nederland, 2017

	Sluis	Terneuzen	Hulst	Nederland
Groene druk (-19 t.o.v. 20-64 jaar)	32,5%	36,4%	33,7%	37,8%
Grijze druk (65+ t.o.v. 20-64 jaar)	49,2%	43,1%	41,6%	31,3%
Demografische druk (groene + grijze druk t.o.v. 20-64)	81,6%	79,5%	75,3%	69,0%

Bron: CBS, eigen bewerking

De relativering van de krimpproblematiek in Zeeuws-Vlaanderen komt ook naar voren als men kijkt naar de druk op de beroepsbevolking en het lage werkloosheidspercentage (CBS, 2018: Zeeuws-Vlaanderen 2,9%, Nederland 3,9%). Er is in Zeeuws-Vlaanderen eerder sprake van een tekort aan beroepskrachten dan een tekort aan werkgelegenheid. Het toenemende migratieoverschot van arbeidskrachten uit het buitenland is dan ook een vanzelfsprekende ontwikkeling.



Figuur 7. Bevolking naar leeftijd, 2018 (CBS), eigen bewerking

Figuur 7 zet de leeftijdsverdeling van de bevolking in Zeeuws-Vlaanderen af ten opzichte van die in Nederland. De onderlinge verschillen verwisselen rondom de 45-jarigen. Dit onderstreept nogmaals de ontgroening en vergrijzing van de bevolking in Zeeuws-Vlaanderen. Dit patroon is voor de drie gemeenten vergelijkbaar, waarbij Sluis echter het meest vergrijst is. De verwachting is dat in de komende 20 jaar de aandelen van inwoners in de leeftijdsklassen 75-84 jaar en 85+ fors zal toenemen. Deze vergrijzing zal het karakter van de bevolkingskrimp in Zeeuws-Vlaanderen sterk bepalen. Ook de daling van de beroepsbevolking houdt in deze periode aan. De regio moet dus rekening houden met een blijvende krapte op de arbeidsmarkt. Dit geldt overigens ook voor de andere gemeenten in Zeeland (Kaagman, 2019).



Tabel 8. Huishoudensontwikkeling gemeenten Zeeuws-Vlaanderen, 2008-2018

	Sluis	Terneuzen	Hulst	Totaal Zeeuws-Vlaanderen
aantal huishoudens (2018)	11.335	25.443	12.554	49.332
gemiddelde jaarlijkse mutatie laatste 5 jaar	0,1%	0,4%	0,1%	0,2%
totale mutatie over laatste 10 jaar	1,6%	4,0%	3,6%	3,4%
mutatie in aantal over laatste 10 jaar	176	988	439	1.603
gemiddeld aantal personen per huishouden	2,08	2,14	2,19	2,14

Bron: CBS, eigen bewerking

In tegenstelling tot de zeer kleine afname van het aantal inwoners is er in de afgelopen jaren een lichte toename van het aantal huishoudens geweest (tabel 8). Het aantal huishoudens en de samenstelling is bepalend voor de behoefte op de woningmarkt. Het gemiddeld aantal personen per huishouden neemt af, een trend die zich in heel Nederland voordoet (Nederland thans 2,16 personen). Aanleiding is een verdere individualisering, die in de hand wordt gewerkt door een toename van alleenstaande ouderen. Dit is één van de gevolgen van de al eerder geconstateerde toename van de vergrijzing van de bevolking: men blijft immers langer zelfstandig thuis wonen.

Tabel 9. Huishoudenssamenstelling gemeenten Zeeuws-Vlaanderen en Nederland, 2018

	Sluis	Terneuzen	Hulst	Nederland
alleenstaand	36,6%	35,8%	32,6%	38,1%
samenwonend zonder kinderen	35,7%	33,8%	36,4%	28,8%
samenwonend met kinderen en eenoudergezinnen	27,7%	30,4%	31,0%	33,0%

Bron: CBS, eigen bewerking

Het aandeel huishoudens samenwonend zonder kinderen ligt ruim boven het Nederlands gemiddelde (tabel 9). Het gaat hier om de groep senioren waarvan de kinderen al het huis uit zijn. Dat sluit ook aan bij de verwachte toename van het aantal alleenstaande ouderen in de komende 20 jaar als gevolg van overlijden van de partner of opname in een verpleeghuis (Kaagman, 2019). Het is dan niet verwonderlijk dat het aandeel gezinnen met kinderen onder het Nederlands gemiddelde ligt. Hierin herkent men de eerder genoemde ontgroening van de leeftijdsverdeling.

In verhouding tot de geringe groei van het aantal huishoudens is het aantal woningen in Zeeuws-Vlaanderen afgelopen jaren een fractie meer toegenomen (zie tabel 10). De woningwaarde ligt in heel Zeeuws-Vlaanderen ruim onder het Nederlands gemiddelde, wat gegeven de perifere ligging, de bescheiden sociaaleconomische status van de bevolking en de minder gespannen woningmarkt logisch is. De voorraad bestaat voor het overgrote deel uit eengezinswoningen (gem. 85%), wat fors

hoger ligt dan het Nederlands gemiddelde (64%). Gestapelde woningbouw is schaars in Zeeuws-Vlaanderen, wat een gemiddeld grotere woningoppervlakte in de hand werkt.

Tabel 10. Woningvoorraad gemeenten Zeeuws-Vlaanderen en Nederland, 2013-2018

	Sluis	Terneuzen	Hulst	Nederland
woningen totaal (2018)	13.960	26.812	13.384	7.740.730
gemiddelde jaarlijkse mutatie laatste 5 jaar	0,5%	0,5%	0,5%	0,8%
Gemiddelde waarde WOZ € (2018)	195.000	165.000	193.000	230.000
eengezinswoningen %	87	81	90	64
meergezinswoningen %	13	19	10	36
koop %	65	67	72	57
sociale huur %	18	20	19	30
particuliere huur %	17	13	9	14
oppervlakte < 70m <sup>2</sup> %	8	10	4	16
oppervlakte 70 - 90m <sup>2</sup> %	20	19	13	18
oppervlakte 90-150m <sup>2</sup> %	45	53	50	48
oppervlakte 150+ m <sup>2</sup> %	27	18	33	18
bouwjaar tot 1945 %	22	20	22	19
bouwjaar 1945-1970 %	36	30	25	25
bouwjaar 1971-2000 %	33	41	40	43
bouwjaar na 2000 %	9	9	13	14
sector (koop/huur), oppervlakte en bouwjaar o.b.v. 2017				

Bron: BAG, ABF SysWov, eigen bewerking

De bestaande woningvoorraad in Zeeuws-Vlaanderen bestaat voor tweederde uit koopwoningen (68%). Dat is ruim meer dan het Nederlandse gemiddelde (57%). Dit hoge aandeel gaat ten laste van het aandeel sociale huur, dat gemiddeld 19% van de voorraad in Zeeuws-Vlaanderen bedraagt. Dit maakt de aanpassingsopgave lastiger uit te voeren, omdat het meer én individuele huishoudens betreft. De relatief grote omvang van particuliere verhuur in Sluis hangt logischerwijs samen met de recreatieve verhuur en deeltijdwonen, maar is dat niet aantoonbaar.

Bovendien is de bestaande voorraad aan woningen nogal verouderd, zoals blijkt uit de verdeling naar bouwjaar. In Zeeuws-Vlaanderen is 51% van de woningen gebouwd voor 1971; in Nederland is dat 44%. Ongeveer de helft van de woningen is dus ouder dan 50 jaar. Ook in de jaren na 2000 blijkt de nieuwbouw verhoudingsgewijs achter te blijven, wat niet zo vreemd is wanneer groei uit de regio is. Door de ouderdom is een kwaliteitsachterstand ontstaan. Dat maakt de opgave wel zo urgent.

Hoewel voorgaande cijfers niets zeggen over de druk op de woningmarkt kan op basis van andere bronnen worden opgemaakt dat die druk ook in Zeeuws-Vlaanderen is toegenomen. Uit diverse Zeeuwse krantenberichten van het afgelopen jaar met aandacht voor Zeeuws-Vlaanderen blijkt een beeld van toenemende krapte, kortere verkooptijden en stijgende prijzen.<sup>10</sup> Een beeld dat wordt

<sup>10</sup> Artikel 'Krapte op de woningmarkt, makelaars zoeken nieuw aanbod' in Omroep Zeeland d.d. 23-3-2018  
 Artikel 'Huizenmarkt in Zeeland: Wie biedt er meer?' in PZC d.d. 21-8-2018

bevestigd in de NVM-kwartaalcijfers I-2019 (NVM, 2019). Er is sprake van een fors afgenomen aanbod te koop staande woningen en een beperkte nieuwbouw. Een grote groep ouderen heeft behoefte aan compacte gelijkvloerse seniorenwoningen, maar vanwege het ontbrekende aanbod stromen zij niet door. Niettemin laat de verhouding tussen het aantal huishoudens en het aantal woningen zien dat er een overschot is aan woningen (zie tabel 11). Vooral het overschot in de gemeente Sluis valt op.

Tabel 11. Saldo woningen en huishoudens gemeenten Zeeuws-Vlaanderen, 2018

	Sluis	Terneuzen	Hulst	Totaal Zeeuws-Vlaanderen
woningen totaal	13.960	26.812	13.384	54.156
aantal huishoudens	11.335	25.443	12.554	49.332
'woningoverschot'	2.625	1.369	830	4.824
'woningoverschot' %	19%	5%	6%	9%

Bron: BAG, CBS, eigen bewerking

De voornaamste verklaring voor het hoge 'woningoverschot' is de ruim aanwezige markt aan tweede woningen en recreatieverhuur alsmede aan de huisvesting zonder inschrijving van arbeidsmigranten. Gebruik voor andere doeleinden, zoals bijvoorbeeld opslag, is een andere mogelijkheid. Daarnaast kan het overigens ook nog zo zijn dat huishoudens permanent verblijven in recreatiewoningen waar dat niet is toegestaan. Het vermelde 'woningoverschot' geeft dus geen scherp beeld van de situatie, want zo blijft onduidelijk hoeveel van de voorraad structureel leegstaat.

Uit een analyse van de structurele administratieve woningleegstand in Nederland in 2013 blijkt, dat van deze leegstand een groot deel op basis van energieverbruik wél in gebruik moet zijn en dat er nog een deel niet beschikbaar is voor de woningmarkt vanwege andere redenen (zoals geen woning volgens WOZ). Ook blijkt dat de beschikbare leegstand vaak hoger is in toeristische gebieden (CBS, 2015). Inmiddels is de leegstandsanalyse van meer bronnen voorzien en door het CBS doorontwikkeld tot de Landelijke Monitor Leegstand (zie tabel 12). Nog steeds liggen de leegstandcijfers wat hoger dan landelijk, maar het komt niet meer als problematisch over. Hiermee is het toenemen van de druk op de woningmarkt ook in Zeeuws-Vlaanderen wel voor te stellen.

---

Artikel 'Totale gekte op de Zeeuwse huizenmarkt' in PZC d.d. 2-10-2018

Artikel 'Zeeuwse huizenprijzen naar recordhoogte' in PZC d.d. 11-10-2018

Artikel 'Makelaardij kijkt terug op een explosief jaar' in PZC d.d. 21-12-2018

Artikel 'Axel wil af van predicaat krimpkeren; 'Veel leegstaande woningen zijn al lang gesloopt'' in Omroep Zeeland d.d. 28 maart 2019

Artikel 'Huizenprijzen: 4 procent omhoog in 3 maanden' in Omroep Zeeland d.d. 23-4-2019

Tabel 12. Leegstand gemeenten Zeeuws-Vlaanderen, 2018

	Sluis	Terneuzen	Hulst	Nederland
leegstand	3,5%	2,5%	2,6%	1,5%
leegstand, jaar eerder ook al leeg	2,2%	1,4%	1,4%	0,7%
leegstand, na energiecorrectie met middelhoge drempelwaarde	2,6%	1,9%	2,1%	1,1%

Bron: CBS - Landelijke Monitor Leegstand, peildatum 1-1-2018, eigen bewerking

Het leegstandspercentage voor Nederland ligt overigens erg laag, wat past bij de druk op de woningmarkt. In 2013 bedroeg de leegstand 5,5% van de totale woningvoorraad.

Het Primos-model van onderzoeksbureau ABF Research biedt een praktische methode om tot een prognose te komen. Vereenvoudigd weergegeven gaat dit uit van alle bestaande huishoudens verblijvend in een zelfstandige woning op 1 januari van enig jaar, daarbij opgeteld worden de huishoudens die in een alternatieve woonvorm verblijven (zoals een woonboot of een gedeelde woning) maar waarvan verwacht wordt dat deze op zoek zijn naar een woning, vermeerderd met de te verwachten nieuwe huishoudens (zoals starters), en in mindering gaan de te verwachten huishoudens die de woningmarkt verlaten (door bijvoorbeeld overlijden) (Groenemeijer, Stuart-Fox, Leeuwen, & Omtzigt, 2018). Daarbij wordt gebruik gemaakt van de prognose van het CBS over de bevolkingsontwikkeling en de resultaten uit het landelijk WoOn-onderzoek omtrent woonwensen.

In dit onderzoek wordt de prognose 2019 van de provincie Zeeland (gebaseerd op Primos 2018) als uitgangspunt gehanteerd, omdat de kennis van de regionale omstandigheden hier het grootst is en deze zijn verwerkt in de prognose. Daarnaast geldt dat de meest recente Primos 2019 evengoed voor de eerstvolgende jaren uitgaat van groei (zie bijlage 2), waarmee de kwantitatieve aanpassingsopgave (verkleining voorraad) dus nog niet direct speelt. Met het verstrijken van de tijd zal een scherpere inschatting van de afname te maken zijn (wat zeer wenselijk is, want de daling is volgens Primos 2019 groter en sneller van aard waarmee de opgave aanzienlijk groter kan zijn). In deze prognose van de provincie Zeeland ligt het kantelpunt van groei naar daling van het aantal huishoudens in Zeeuws-Vlaanderen later in de tijd en op een hoger niveau dan voorgaande prognoses (laatste dateert van 2015), waarmee er meer tijd beschikbaar is om hier op in te spelen.

Een disclaimer ten aanzien van de prognoses is evenwel op zijn plaats. Een prognose is een onderbouwde voorspelling die de werkelijkheid slechts kan benaderen. Het is een weergave van een te verwachten trend. Daarbij geldt dat hoe verder in de tijd wordt gekeken hoe onzekerder de resultaten zijn. En hoe kleiner de geografische schaal, hoe gevoeliger voor lokale ontwikkelingen. Al meermaals is gebleken dat er grote verschillen kunnen optreden door gewijzigde omstandigheden (zie bijlage 3).

De belangrijkste veronderstellingen en onzekerheden in de prognose 2019 van de provincie Zeeland zijn (Kaagman, 2019):

- klein negatief binnenlands migratiesaldo

Waar voorheen de aantallen in- en uitstroom rondom elkaar schommelden, ontstond tijdens de woningmarktcrisis een gat tussen meer uitstroom dan instroom. Met de aantrekkende Zeeuwse woningmarkt is het gat verleden tijd. Destijds zorgden de asielzoekersstromen van ingeschreven asielzoekers die naar een ander asielzoekerscentrum verhuisden voor grotere uitslagen.

Bij de verdeling van migratiestromen naar geboorteland Nederland of niet-Nederland valt op dat geboorteland Nederland naar uitstroom uitslaat en niet-Nederland op instroom uitvalt. Laatste groep betreft vooral vergunninghouders, wat een relatief jonge en kinderrijke groep betreft.

Bij een verdeling naar leeftijd is zichtbaar dat de uitstroom van de leeftijdsgroep 15-24 jaar groot en structureel is (ook in crisistijd), wat aan studie is te relateren. Hiervan keert slechts een klein deel weer terug. De instroom van overige leeftijdsgroepen droogt op tijdens de crisis, maar neemt daarna weer toe.
- hoog positief buitenlands migratiesaldo

Waar voorheen de vluchtelingenstromen belangrijk waren voor de aannames zijn dat nu vooral de stromen arbeidsmigranten. Er is er een groeiend aantal Belgen dat zich in Zeeuws-Vlaanderen vestigt. De laatste jaren is de instroom van arbeidsmigranten uit diverse landen toegenomen, waarvan verwacht wordt dat het saldo hoog blijft liggen ter invulling van tekorten op de arbeidsmarkt vanwege de vergrijzing. Het saldo is echter conjunctuurgevoelig. De huisvestingsbehoefte verschilt per arbeidsmigrant. Tijdelijke woonoplossingen (zonder inschrijving) worden niet verwerkt in statistieken of prognoses en staan dus minder scherp op het netvlies. Verder geldt dat het negatieve migratiesaldo (dus saldo vertrek) van Nederlanders is afgenomen.

Voor de aanname in de prognose is overigens gebruik gemaakt van een analyse van de buitenlandse migratiestromen door onderzoeksbureau RIGO (Iersel, 2018).
- negatieve natuurlijke aanwas

Het aantal geboorten is sinds 2000 aan het afnemen in Zeeland. Het aantal vrouwen in de leeftijd 25-34 jaar is afgelopen jaren licht toegenomen en zal dat ook in de komende jaren doen, maar daarvoor is deze leeftijdsgroep eerst flink gedaald sinds 2000. Omdat ongeveer twee derde van de geboorten in deze leeftijdsgroep plaatsvindt is met de lichte toename van de groep ook een toename in geboorten te verwachten. Daarbij komt dat aangenomen wordt dat er een 'inhaalslag' zal plaatsvinden vanwege verder uitstel van kinderen naar latere leeftijd. Echter door een verder oplopend sterftcijfer als gevolg van de vergrijzing blijft er sprake van een sterfteoverschot.

Er zijn ook een aantal scenario's uitgewerkt in de prognose om aan te tonen wat de consequenties van mogelijke ontwikkelingen kunnen zijn. Zo zal de woningbehoefte nog harder groeien wanneer de omvang van de buitenlandse en binnenlandse migratie van de laatste 2 jaren aanhoudt. Maar de woningbehoefte kan ook afvlakken of zelfs tot een lichte daling overgaan indien voor migratie de laatste 10 jaar als gemiddelde wordt aangehouden, waarmee de toename van de laatste jaren dus wordt uitgevlakt.

Het positieve buitenlandse migratiesaldo in Sluis en Hulst wordt gevormd door met name Belgen. In Terneuzen is de buitenlandse verscheidenheid groter als gevolg van arbeidsmigratie en gevestigde vluchtelingen. In 2018 was het buitenlands migratiesaldo in Terneuzen en Hulst opvallend hoog (Kaagman, 2019).

Door eerdere wijzigingen in de zorg moeten ouderen langer thuis blijven wonen, waardoor tehuizen minder instroom kennen. De daling van de intramurale woningbehoefte in de provincie Zeeland zet zich voort maar bodemt uit richting 2024 en zal dan weer gaan toenemen als gevolg van de vergrijping. Aangezien Zeeuws-Vlaanderen hierin vooroploopt is de toename hier eerder en groter aan de orde dan in de rest van Zeeland. Daarmee deels samenhangend zal de opheffing van het aantal alleenstaande 65+ huishoudens in de koopsector in de komende jaren toenemen. De woningen die daarmee vrijkomen zijn veelal verouderde woningen, die niet voldoen aan hedendaagse woonwensen en kwaliteitseisen. In een ontspannen woningmarkt vormt dit een kwetsbaar deel van de woningvoorraad (Kaagman, 2019).

Tabel 13. Woningbehoefte gemeenten Zeeuws-Vlaanderen, 2019-2040

	Sluis	Terneuzen	Hulst	Totaal Zeeuws-Vlaanderen
woningbehoefte mutatie 2019-2025 #	-16	413	293	690
woningbehoefte mutatie 2025-2030 #	-93	90	154	151
woningbehoefte mutatie 2030-2035 #	-192	-77	11	-258
woningbehoefte mutatie 2035-2040 #	-274	-141	-95	-510
totale mutatie % 2019-2030	-1,0%	2,0%	3,6%	1,7%
totale mutatie % 2030-2040	-4,2%	-0,8%	-0,6%	-1,5%
Top (jaar)	2018	2029	2034/2035	2029
Top mutatie t.o.v. 2019 in aantal	n.b.	509	458	876

Bron: Kaagman, 2019, eigen bewerking

De woningbehoefte van de regio als geheel groeit nog tot 2029, maar zet daarna een dalende trend in die langzaam sterker wordt. In 2040 ligt de woningbehoefte weer op -een fractie boven- het huidige niveau. De totale groei van de woningbehoefte in aantal tot de grootste omvang in 2029 bedraagt 876. Met andere woorden, de woningbehoefte in de regio Zeeuws-Vlaanderen zal de komende tien jaar nog toenemen en in de tien jaar daarna afnemen. Overigens is in de gemeente Sluis dit omslagpunt vorig jaar behaald en duurt het in de gemeente Hulst tot 2034 voordat dit omslagpunt wordt bereikt (zie ook bijlage 2).

Op dit moment lopen er nog twee relevante onderzoeken, waarvan de resultaten nu nog niet beschikbaar zijn. De provincie Zeeland laat een kwalitatief woningonderzoek uitvoeren door Stec Groep, waarmee inzicht in de woningvoorraad op straatniveau verkregen wordt. Daarnaast voert onderzoeksbureau RIGO in opdracht van de gemeenten en woningcorporaties in Zeeuws-Vlaanderen een onderzoek uit naar de huidige en toekomstige woningbehoefte.

De leefbaarheid in krimpregio's is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde (zie paragraaf 2.6). In Zeeuws-Vlaanderen blijkt de tevredenheid met de woning wat groter dan het Nederlands gemiddelde. Dat geldt ook voor de tevredenheid met de woonomgeving. Over het algemeen is men in krimpregio's tevreden over de voorzieningen en de bereikbaarheid, waarvoor men lagere verwachtingen heeft en men ingesteld is op een langere reistijd. De afname van de beschikbaarheid van openbaar vervoer wordt in Zeeuws-Vlaanderen echter sterker ervaren dan in andere krimpregio's. Ook is men in Zeeuws-Vlaanderen het minst tevreden over de bereikbaarheid van de huisartsenpost. De tevredenheid met de regio is net als in Nederland hoog, alleen liggen de verwachtingen voor de toekomst lager (Stuart-Fox, Blijie, Ligthart, Faessen, & Kleinepier, 2019). Verschillen op lokaal niveau zoals kernen en wijken komen hierin niet tot uitdrukking.

Kortom, in Zeeuws-Vlaanderen is in *aantallen* nauwelijks sprake van demografische krimp. De bevolkingsafname is relatief zeer klein en het aantal huishoudens neemt nog steeds licht toe. In *samenstelling* is er weldegelijk een verandering gaande wat bepalend is voor de toekomst. De vergrijzing wordt steeds prominenter zichtbaar en het tekort aan arbeidskrachten zal toenemen (waarmee meer arbeidsmigranten nodig zullen zijn). Het percentage woningleegstand is, hoewel wat hoger dan het Nederlands gemiddelde, vrij laag. In overeenstemming met deze uitkomsten is men in de regio doorgaans nog tevreden over de ervaren leefbaarheid.

De (voorziene) ontwikkelingen in de gemeente Sluis zijn het meest zorgelijk. Naast een (kleine) structurele bevolkingsdaling ontwikkelt de woningbehoefte zich inmiddels ook negatief, waarmee er zich een woningoverschot kan gaan voordoen.

#### **4.3 Perceptie van problemen op lokaal niveau**

Uit de interviews (zie bijlage 4) blijkt dat de zichtbare negatieve gevolgen van bevolkingskrimp of -verandering op het thema 'wonen' op dit moment niet heel groot zijn, hoewel dit zich moeilijk laat kwantificeren.

*Ik denk dat het op dit moment wel meevalt met de echte problematiek. Wel een deel van de woningmarkt waarvan je zegt, nou daar mag zeker wel eens een slag in gemaakt worden, maar dat is gewoon de reguliere renovatie die je in elke omgeving nodig hebt;* wethouder Terneuzen

*Je kan er geen cijfer aan hangen, van zoveel is dat;* beleidsmedewerker Provincie Zeeland

Structurele leegstand is hiervoor de meest gebruikte indicator. Het verschil tussen administratieve en werkelijke leegstand is binnen de regio algemeen bekend. De werkelijke leegstand wordt lokaal niet als heel groot beschouwd en ligt naar inschatting in de praktijk nog lager dan de gecorrigeerde leegstandspercentages (zie paragraaf 4.3).

*De werkelijke leegstand is waarschijnlijk nog minder dan de papieren leegstand. Daar zit ook nog wel verschil in, want wij zien ook wel bewoning in woningen die op papier leegstaan;* beleidsmedewerker Terneuzen

Hierbij worden met het oog op de leefbaarheid wel kanttekeningen geplaatst. De opname van woningen voor gebruik als recreatie en huisvesting van arbeidsmigranten draagt niet of nauwelijks bij aan de sociale samenhang en zijn gevoelig voor de economische conjunctuur (inwoners blijven ook in slechte tijden wonen), maar dragen wel bij aan een groter draagvlak voor voorzieningen. Met name vanuit de provincie wordt het conjuncturele risico van dit gebruik hoog ingeschat. Wanneer de

economie verslechtert kunnen deze groepen zich massaal uit de regio trekken, waarmee de woningmarkt dan flink verslechtert.

*Maar ook dat is een tikkende tijdbom, want dat loopt wel allemaal op die aantallen, deeltijdwoningen. Als een keer in België of Duitsland de rente hoger wordt of er gebeurt iets gekks, dan gaat iedereen de tweede woning op de markt dumpen. Dan komen er een hele hoop woningen vrij, je bent er niet vanaf op die manier;* beleidsmedewerker Provincie Zeeland

*Van de andere kant, die leefbaarheid zitten ook andere aspecten aan, die mensen gaan ook naar het restaurant daar, naar de bakker, naar de slager, de supermarkt, kopen misschien ook wel kleding. Dat is ook leefbaarheid natuurlijk he. Maar als je het alleen maar vertaald, leefbaarheid, naar ik heb een rustige leefomgeving en die wordt nu verstoord doordat er vakantiegangers continu naast me, en die wisselen 2 of 3 keer in de week, dan wordt het een ander verhaal;*  
wethouder Sluis

Het gebruik van woningen voor recreatie of deeltijdwonen kan leiden tot overlast voor omwonenden. Daarnaast geldt met name in de woonkernen nabij de kust in Sluis, dat er een forse prijsstijging heeft plaatsgevonden door de groeiende groep mensen van buitenaf die deze woningen koopt waardoor lokale inwoners moeilijk meer kunnen meekomen op de woningmarkt.

Ook het gebruik van woningen als huisvesting voor arbeidsmigranten kan tot verstoring van de leefbaarheid leiden, zoals onder andere in Terneuzen blijkt. Met name wanneer huisjesmelkers (eventueel samen met arbeidsbemiddelingsbureaus) in het spel zijn, die nauwelijks onderhoud plegen en vooral een hoge bezettingsgraad nastreven. Van de huurders die hier tijdelijk verblijven, geen binding hebben en een relatief stevige prijs betalen, kan ook niet veel meer worden verlangd.

Op andere beleidsterreinen zoals onderwijs, arbeidsmarkt en bereikbaarheid (openbaar vervoer) zijn de zorgen op dit moment zo mogelijk groter dan ten aanzien van wonen, waarbij men zich bewust toont van de verwevenheid van de verschillende thema's.

*Er zit een parallel natuurlijk hè. Als je een slechte arbeidsmarkt hebt, dat heeft zijn effect voor je woningmarkt. Andersom als je, onvoldoende kwalitatieve woningen kunt aanbieden wordt het ook minder aantrekkelijk voor mensen om hier te komen te wonen. Dus je moet zorgen dat het eigenlijk een totaalplaatje is;* wethouder Sluis

*Je kan het [de beleidsterreinen] niet precies los van elkaar zien. Het is toch een soort van vicieuze cirkel;*  
beleidsmedewerker Terneuzen

*Ik denk dat daar [woningmarkt] ook op dit moment geen zorgen zijn;* wethouder Hulst

De toename van de druk op de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen is van de laatste jaren, maar verschilt per segment. Waardedaling, lange verkooptijden en onverkoopbaarheid als negatieve gevolgen zijn daarmee niet meer aan de orde. Enkele segmenten gaan hard, zoals in Hulst het koopsegment van 2,5 tot 3 ton waarvoor veel interesse uit België wordt gezien vanwege de gunstige prijsverhouding en de grote werkgelegenheid aan de Linkeroever. De starter heeft hier moeite om een woning aan te kopen, want het is te duur of er moet veel verbouwd worden, en verkopen gaan nogal eens onderling zonder makelaar.

*Als je op dit moment in Hulst een woning te koop zet, zeg maar tot 3 ton, daarboven is het wat anders. Die Belgen die zitten tussen die 2 en 3 ton allemaal. Tot 3 ton als je je woning te koop zet, binnen een week heb je 30/40 bezichtigingen, als je dat wil;* wethouder Hulst

*[druk op de markt?] Ja, ondanks de afname van de bevolking. Ondanks dat we minder permanente woningen nodig hebben;*  
wethouder Sluis



Toch wordt de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen als geheel niet als overspannen beschouwd. Als mogelijke oorzaak voor de toegenomen druk is het gebrek aan doorstroommogelijkheden van senioren genoemd, maar wordt daarentegen ook aangegeven dat de markt dit wel zou oppakken wanneer deze behoefte er is.

*Dus ik denk inderdaad, dat de echte druk wel meevalt op de markt. Maar dat er vraag is is zeker, want als er in Othene een nieuw blokje weer beschikbaar komt dan is er gelijk 150 man die geïnteresseerd is;* wethouder Terneuzen

*De druk valt denk ik wel mee. Al zeg ik niet dat er geen probleem is. Maar er zijn niet meer huishoudens bijgekomen ofzo. Het is niet zo dat er allemaal mensen hier onder de brug slapen. Ik denk dat de druk op de woningmarkt in Zeeland het laagst is van heel Nederland;* beleidsmedewerker Provincie Zeeland

Het ligt voor de hand dat meer spanning op de woningmarkt meer projectontwikkelingen haalbaar maakt. Vooral in Hulst valt het hoge aantal lopende nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten op. De woningbehoefte in aantallen wordt op basis van de provinciale prognose vastgesteld. Er is (nog) geen onderzoek beschikbaar naar het soort woningen dat wenselijk is, maar daar wordt momenteel aan gewerkt. Aan de toewijzing van koopwoningen aan een beoogde doelgroep worden geen criteria verbonden door de gemeenten, want dat zou verstoring van vrije marktwerking zijn.

*Hoe krijgen we ontwikkelaars zover dat ze dat gaan bouwen waar eigenlijk echt behoefte aan is, zodat je doorstroming krijgt met lange verhuisketens. Dat is lastig. Zeker in Zeeland. Waar je weinig te kiezen hebt qua aannemers. Waar gemeentes soms ook gewoon blij zijn dat er iets gebouwd wordt, ga dan maar eens eisen stellen;* beleidsmedewerker Provincie Zeeland

Vanuit de provincie zijn er zorgen omtrent de hoeveelheid toevoegingen van standaard eengezinswoningen, terwijl levensloopbestendige woningen de woningvoorraad meer goed zouden doen. Ook de mogelijke aantallen toevoegingen in Terneuzen en Hulst kunnen tot een teveel aan woningen leiden (ook ten opzichte van de Ladderruimte). In de gemeenten blijken deze zorgen niet.

*Het probleem wat wij hebben met wonen op dit moment is dat we heel veel woningen tekortkomen;* wethouder Hulst

*Daarom zeg ik ook altijd [ladderruimte], jongens wees nou is gewoon heel praktisch, mijn voorganger die zei dat ook altijd, kijk gewoon naar de markt, een markt zal niet bouwen voor leegstand, dat doet ie gewoon niet, dus dat lost zichzelf op. En laat dat 25 plannen zijn die dan zogenaamd op overschot zijn, maar van die 25 zullen er maar 3 zeggen van ik ga het doen. Nou dan is de markt verzadigd, reken maar dat die andere niet tot ontwikkeling komen. En als ze daar dan staan, nou okee, prima, daar wordt niemand zenuwachtig van;* wethouder Terneuzen

Het aantal arbeidsmigranten dat voor korte of lange duur in de regio verblijft is niet scherp in beeld bij de gemeenten. Bij de provincie blijkt een rapportage beschikbaar wat inzicht geeft, maar wel sterk op aannames is gebaseerd. Duidelijk is wel dat de huisvesting van tijdelijke werknemers ook aandacht behoeft, zodat deze mensen zich meer kunnen verbinden met de samenleving.

*[aantal arbeidsmigranten] Het is een wat ongrijpbaar fenomeen,* wethouder Terneuzen.

*[aantal arbeidsmigranten] Dat is de hamvraag natuurlijk he. Daar heeft geen enkele gemeente inzicht in. Daar kan je nu een scan van maken, morgen is dat achterhaald;* beleidsmedewerker Hulst

*Ik denk dat wij meer de arbeidsmigranten krijgen die hier permanent willen komen wonen. Op het moment dat een Belg hier komt wonen, dat is geen arbeidsmigrant dat is gewoon iemand die koopt hier een woning en komt permanent wonen;*  
wethouder Hulst

Het label 'krimpregio' wordt vanuit de gemeenten Terneuzen en Hulst als onterecht en belemmerend voor de ontwikkeling van de gemeenten gezien. In termen van Dijkstal & Mans (2009) is dat terecht, want de bevolkingsdaling op regionale schaal deed zich niet substantieel maar beperkt voor, ging niet gepaard met huishoudensdaling, en is voornamelijk alleen in Sluis structureel en sneller van aard (zie paragraaf 4.2). De gewijzigde bevolkingssamenstelling door vergrijzing en ontgroening is in Terneuzen en Hulst echter net zo goed aan de orde.

*Waarom zijn we eigenlijk geen krimpgedebied meer, omdat je nu merkt dat naast gewoon de reguliere aangroei van de huidige bevolking om het zo maar te zeggen, merk je dus dat middels arbeidsmigranten, expats, binnenkomen van de Belg, er ineens een ontwikkeling plaatsvindt waardoor het aantal lege woningen geminimaliseerd wordt. En dus die effecten [negatieve effecten van bevolkingskrimp/-verandering] zijn nu nog moeilijker te zien,* wethouder Terneuzen

*Dus de associatie die we hebben met het woord krimp is vrij negatief bij toekomstige inwoners en dan noem ik maar een soort storytelling wat je moet doen, dan heb je heel veel efforts nodig om die mensen ervan te overtuigen dat het juist niet zo is. We hebben er veel nadeel van in de perceptie. Die is bij mensen van buitenaf en terwijl het in de praktijk helemaal niet zo is;* wethouder Hulst

Voorgaande is een probleemverkenning van het thema 'wonen in krimpregio Zeeuws-Vlaanderen'. Het valt op dat betrokkenen van de gemeenten de (potentiële) problemen nogal relativeren. Zo is de werkelijke leegstand lager dan de administratieve leegstand (vanwege bewoning zonder inschrijving) en zijn de zorgen over onderwijs (sluiting van scholen), arbeidsmarkt (tekort aan beroepskrachten) en bereikbaarheid (kwaliteit openbaar vervoer) momenteel groter dan over wonen. Wel wordt het gebruik van woningen voor recreatie als problematisch gezien (geen blijvende oplossing, overlast) evenals de komst van meer arbeidsmigranten. De perceptie van het probleem is dus gering, waarbij er echter vanuit de provincie oog is voor de link met de economische conjunctuur en de risico's die kleven aan een eventuele neergang.

#### **4.4 Beleid ten aanzien van de woningmarkt Zeeuws-Vlaanderen**

In deze paragraaf worden de voornaamste beleidsdocumenten die betrekking hebben op de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen behandeld. Zoals al eerder aangegeven bestaat er een wisselwerking tussen de verschillende beleidsdomeinen (economie en arbeidsmarkt beïnvloeden bijvoorbeeld de woningbehoefte). Er wordt bij het thema 'wonen' gebleven, omdat deze thesis specifiek op de aanpassing van de woningvoorraad is gericht en niet op het geheel van alle beleidsdomeinen. Er wordt aansluitend een selectie van beleidsinstrumenten uit de praktijk uitgewerkt om hiermee tot een beoordeling van de effectiviteit van deze instrumenten te komen.

##### **4.4.1 Geschreven beleid**

###### Provincie

In 2013 concludeerde de Rekenkamer Zeeland over het gevoerde krimpbeleid van de provincie in de periode 2007-2012 dat de problematiek van bevolkingsdaling wordt erkend en in beeld is gebracht, maar dat er nog weinig concrete acties met aantoonbare resultaten zichtbaar zijn. Planvorming gaat in dit beleidsdossier blijkbaar aan uitvoering vooraf, waarvoor het thema krimp eerst nog sterker in de organisatie belegd moest zijn. De destijds lopende acties leenden zich slecht voor het meten van

substantiële effecten (Blommaert & Galen, 2013). Inmiddels zijn we zes jaar verder en heeft de Provincie Zeeland in het Omgevingsplan Zeeland 2018 -als voorloper op de Omgevingsvisie in 2021- de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen die de fysieke leefomgeving betreffen samengevoegd en ingedeeld in vier strategische opgaven waarin de lange termijnvisie is verwerkt. Namelijk duurzame en concurrerende economie, klimaatbestendige en neutrale samenleving, waardevolle leefomgeving, en toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving. In het kader van het bereiken van het beleidsdoel 'goed woon-werkklimaat' worden regionale woningmarktafspraken in alle Zeeuwse regio's toegepast en periodiek geactualiseerd. Hierin worden aantallen en typen nieuw te bouwen woningen vastgelegd. Het subsidie-instrument Provinciale Impuls Wonen (PIW) blijkt succesvol te zijn. Tot en met 2017 verdwenen hierdoor in Zeeland 944 incurante woningen, waarvoor 549 woningen terugkwamen die energiezuinig en toekomstbestendig zijn. De subsidie brengt dus een fors grotere investering in de bouwsector teweeg (Provincie Zeeland, 2018).

De Provincie Zeeland vindt het belangrijk dat de regionale woningmarkten goed functioneren. Er wordt gestreefd naar een woningvoorraad die aansluit bij de woonwensen van de Zeeuwse inwoners in omvang, locatie en type. Aanpassing van de woningvoorraad is noodzakelijk vanwege veranderingen in klimaat en demografie, maar is niet eenvoudig. Mede omdat de woningvoorraad verouderd is en daardoor van mindere kwaliteit is. De vraag naar extra woningen neemt af en valt over 10 jaar weg (zie tabel 13). Door ontgroening en vergrijzing zijn er minder gezinnen en meer alleenstaande huishoudens, waardoor de behoefte aan woningen nabij centrumvoorzieningen toeneemt en de behoefte in andere woonmilieus afneemt. De planvoorraad sluit hier nog niet goed op aan. Uitbreiding in de steden of grote kernen heeft daarom onveranderd de voorkeur.

Keuzes omtrent woningbouw moeten worden gemaakt in de regionale woningmarktafspraken (Zeeuws-Vlaanderen geldt als een woningmarktregio in Zeeland), waarmee invulling wordt gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De focus moet worden verlegd van nieuwbouw naar aanpassing van de bestaande voorraad, want het aantal toevoegingen is maar beperkt en de voorraad voor de komende decennia is dus al aanwezig. De grootste woningbouwopgave van Zeeland is de aanpak van de onderkant van de particuliere woningvoorraad. Voorkomen moet worden dat zich een neerwaartse spiraal kan inzetten door het ontstaan van leegstand en verkrotting, waardoor investeren in nabijgelegen woningen ook onaantrekkelijk worden. De subsidies van het Provinciale Impuls Wonen (PIW) en de leningen voor Duurzame Particuliere Woningverbetering (DPW) voorzien hierin. Er zijn echter dorpen en buurten waar dit niet aanslaat. Hiervoor wordt een beroep gedaan op de gemeenten en corporaties.

De provincie Zeeland onderzoekt verder de mogelijkheid van een bouwtitelbank. Het concept is dat slopen (elders) aan bouwen wordt verbonden. Zo wordt een toename van leegstand tegengegaan en een groei op een wenselijke locatie en in het gewenste woonsegment gefaciliteerd.

Een ander aandachtspunt van de provincie Zeeland is de aantrekkingskracht van de Zeeuwse kust. De afgelopen decennia is veel geïnvesteerd in natuurgebieden, routeverbindingen en kustversterking. De vrijetijdseconomie draait volop, maar de Provincie houdt er rekening mee dat de manier waarop mensen in Zeeland verblijven verandert. Door de groei van de groep pensionado's (senioren zonder inwonende kinderen) vervaagt het onderscheid in gebruik tussen reguliere woningen (met een

woonbestemming) en recreatiewoningen (met een recreatiebestemming) en worden woningen met een woonbestemming steeds vaker in 'deeltijd' gebruikt. En recreatiewoningen worden ook wel anders gebruikt dan voor recreatie. Om meer duidelijkheid en mogelijkheden aan gemeenten te geven benoemt de provincie dat de gemeente voor woningen met een woonbestemming die niet permanent worden bewoond -maar in deeltijd of recreatief worden gebruikt- extra voorwaarden kan stellen. Hierbij speelt het behouden van de leefbaarheid, het voorkomen van leegstand, en de concurrentie tussen reguliere bewoning en deeltijdwonen. De toepassing ligt bij de gemeente en dus niet bij de Provincie.

Arbeidsmigranten die voor langere duur in Zeeland verblijven vallen binnen de reguliere woningbehoefte, waarvan de beoordeling aan de gemeente wordt toevertrouwd. Voor de groeiende groep arbeidsmigranten die voor korte duur in Zeeland verblijft, is aanvullend beleid nodig van de betrokken gemeenten. In de toename van arbeidsmigranten die een meer luxe woonruimte verlangt wordt huisvesting in steden en dorpen als kans gezien om het draagvlak van voorzieningen te vergroten.

In het landelijk gebied komt steeds meer agrarisch vastgoed vrij, wat mogelijk met een woonfunctie kan worden ingevuld mits de vraag toereikend is (de behoefte neemt af). Hiervoor is er een ruimte voor ruimte regeling. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient te worden behouden door andersoortig gebruik mogelijk te maken.

In het recente Coalitieakkoord 2019-2023 van de Provincie Zeeland worden ingezette lijnen voortgezet. De trends die voor de woningmarkt spelen komen voorbij, zoals ontgroening en vergrijzing, en het ontstaan van een mismatch tussen de huidige woningvoorraad en de veranderende behoefte. Ook de energietransitie, de verduurzaming van de woningvoorraad, en het vinden van geschikte woonruimte voor arbeidsmigranten komen aan de orde. Woningnieuwbouw moet voorzien in de huidige vraag, vooral geconcentreerd in steden en groeikernen plaatsvinden, maar moet ook in kleine kernen mogelijk zijn (Provincie Zeeland, 2019).

### Regio

De gemeenten Sluis, Terneuzen en Hulst hebben in 2014 gezamenlijk een regionale woonvisie opgesteld, zodat in breder perspectief wordt ingespeeld op de gevolgen van de veranderende bevolkingssamenstelling (Regio Zeeuws-Vlaanderen, 2014). Deze woonvisie moet bijdragen aan een woningmarkt met aantrekkelijke woningen voor haar huidige en toekomstige bewoners, leefbare wijken en kernen, en meer balans tussen woningvraag en aanbod. Onderlinge concurrentie wordt zo voorkomen. Aan de orde komt onder meer een verschuiving van de woningvraag van vooral gezinnen naar (oudere) alleenstaande huishoudens. Het toevoegen van nieuwbouw is niet zozeer nodig om de beperkte huishoudensgroei op te vangen, maar veel meer om aan de veranderende kwalitatieve vraag te voldoen. De woonopgave wordt gevat in vijf kernthema's:

- herstructurering van woning en woonomgeving (prestatieafspraken corporaties),
- aanpak bestaande particuliere woningvoorraad (project KLUS en subsidieregelingen),
- kwaliteit staat voorop (nieuwbouw),
- kansen grijpen (buitenlandse migratie)
- realistische woningbouwproductie

Deze thema's werden voorafgaand aan de regionale woonvisie al benoemd in de eerste regionale woningmarktafspraken van Zeeuws-Vlaanderen (Regio Zeeuws-Vlaanderen, 2013).

Voor de regio Zeeuws-Vlaanderen worden er sinds 2013 regionale woningmarktafspraken door de drie gemeenten gemaakt (naar aanleiding van het Omgevingsplan van de Provincie Zeeland). Instemming door de Provincie is vereist voor provinciale financiële ondersteuning aan projecten die deel uitmaken van de regionale afspraken. Een aantal onderwerpen zijn verplicht, waarvan nadrukkelijk het woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar (Brand & Kaagman, 2013). In 2016 is de werkwijze enigszins aangepast. Door als regio jaarlijks de realisatie en planning van woningbouw te actualiseren is scherper in beeld wat de (ruimere) mogelijkheden zijn. Gestreefd wordt naar een evenwichtige toekomstbestendige woningmarkt en dus een overaanbod aan woningen te blijven vermijden. Het netto plafond voor toevoeging van woningen in de komende 10 jaar is gebaseerd op de huishoudensontwikkeling, de geplande onttrekkingen en de harde plancapaciteit. Slopen maakt (meer) nieuwbouw mogelijk. Het saldo (of Ladderruimte) wordt verdeeld over de gemeenten Sluis (25%), Terneuzen (50%) en Hulst (25%). Dit dient ook als onderbouwing voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. Afgesproken is dat in principe geen uitbreiding van woningbouw buiten het bestaand bebouwd gebied plaatsvindt en dat plannen waarbij herstructurering of sanering van bedrijfs- of woonlocaties de voorkeur hebben. Daarnaast is afgesproken dat de plancapaciteit actief verminderd wordt (Regio Zeeuws-Vlaanderen, 2016). De huidige afspraken werden in februari 2018 voor het laatst vastgesteld (Regio Zeeuws-Vlaanderen, 2018). Een actualisatie van de regionale woningmarktafspraken met een andere verdeling van de Ladderruimte is momenteel in behandeling (in mei 2019 stelde de Provincie een nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose vast).

### Gemeente Sluis

In het van toepassing zijnde visiedocument van Sluis wordt ten aanzien van de woningvoorraad en de woonomgeving puntsgewijs aangegeven wat de situatie is, wat men wenst te bereiken en hoe men dat wenst te bereiken. Om een herhaling van zetten te vermijden worden hier alleen een aantal bijzonderheden benoemd (Gemeente Sluis, 2015):

- De overcapaciteit op de woningmarkt; de gemiddelde leegstand bedraagt circa 8%. Dit blijkt een stand per 1-1-2015, maar de exacte bron is niet duidelijk. Het wijkt nogal af van de vastgestelde percentages in de vorige paragraaf.
- Het overschot aan goedkope kwalitatief verouderde woningen en tekort aan woningen geschikt voor (zorgbehoevende) ouderen.
- Woningniewbouw is in kwalitatieve zin noodzakelijk, maar gaat niet gepaard met de eveneens noodzakelijke sloop. Men wil er naartoe dat beide in samenhang plaatsvinden.
- Er blijft in alle kernen ruimte voor levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere nieuwbouw bedoeld om te wonen.
- Nieuwbouwplannen moeten aantoonbaar in een behoefte voldoen, zoals bijvoorbeeld seniorenwoningen gecombineerd met zorg. En nieuwbouwwoningen moeten in principe levensloopbestendig zijn.
- Voortzetting gemeentelijke subsidieregeling voor het samenvoegen van woningen, waarmee 15k bij een samenvoeging beschikbaar wordt gesteld (deze is te 'stappelen' met subsidie vanuit Provincie)

- Het gemeentelijk herstructureringsfonds zal nadrukkelijker worden ingezet voor de sloopopgave. Het betreft in feite het 'fonds woningbouwontwikkeling'. Wanneer een nieuwe woning (voor permanente bewoning) wordt toegevoegd zonder dat er een andere woning voor wordt gesloopt, dan is een (residueel te berekenen) bijdrage van 10k tot 25k aan dit fonds verschuldigd. (In juli 2019 besloot de gemeenteraad om deze regeling aan te passen, zodat bij ontwikkelingen tot en met 4 woningen geen bijdrage verschuldigd is.)

Voor verschillende kernen zijn aparte plandocumenten gemaakt, zoals bijvoorbeeld het masterplan Aantrekkelijk Oostburg. Deze worden niet afzonderlijk behandeld.

Tot februari 2014 was in Sluis een tweede woning verordening van toepassing. Het was daardoor niet toegestaan om een tweede woning of woning voor recreatie te hebben in de verschillende woonkernen. Zo werden eigen inwoners op de woningmarkt beschermd. Voor een dergelijke verordening moet sprake zijn van schaarste, anders is vrije marktwerking het streven, wat destijds reden was om de verordening af te schaffen.

In 2016 bleek dat sinds de afschaffing het aantal verkopen van tweede woningen is gestegen, maar een prijsopdrijving waardoor reguliere inwoners geen betaalbare woning meer konden bemachtigen was destijds niet zichtbaar (Wouw & Overbeeke, 2016). Inmiddels geldt dit niet meer voor Cadzand Dorp (de woonkern nabij Cadzand Bad) waar de woningprijzen voor starters niet meer haalbaar zijn. Reguliere woningen worden aan de voorraad onttrokken ten behoeve van recreatieve verhuur, waarmee ook de leefbaarheid door overlast in het geding is (Bouter, 2019).

Uit het coalitieakkoord blijken geen grote koerswijzigingen (Gemeente Sluis, 2018). Er wordt een gedeeltelijke mismatch tussen woningvraag en aanbod onderkend. Ingezet wordt op een uitbreiding van de goedkopere koop-en huurwoningvoorraad in de (kleine) kernen om ook starters te behouden. Opvallend is ook het gestelde, dat bij het toevoegen van woningen meer belang moet worden toegekend aan de kwaliteit van de woningvoorraad en minder belang op sturing op de kwantiteit (woningcontingent). Hierin is de spanning zichtbaar tussen de behoefte aan nieuwe kwalitatief goede woningen ten opzichte van de noodzaak om de voorraad niet te vergroten maar juist te verkleinen. Ten aanzien van het project 'Burghtkwartier' in Oostburg wordt opgemerkt dat men bereid is om alle benodigde stappen te zetten voor de realisatie hiervan.

De prestatieafspraken tussen de gemeente Sluis en woningcorporatie Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (2.385 woningen in de gemeente Sluis) zijn opgezet aan de hand van de vijf kernthema's uit de regionale woonvisie. Voor 2019 heeft de corporatie de sloop van 75 woningen ingepland en een nieuwbouw van 57 woningen -waarmee zowel kwantitatief als kwalitatief een bijdrage wordt geleverd- en de verkoop gepland van 13 woningen. De aankoop en sloop van 4 particuliere woningen staat in de planning. Daarnaast investeert de corporatie in kwaliteitsverbetering en verduurzaming van haar woningvoorraad. Door middel van samenwerking met zorginstellingen wordt de combinatie wonen en zorg gerealiseerd (Gemeente Sluis, 2018). Woongoed speelt een belangrijke rol in het project Burghtkwartier in Oostburg.

#### Gemeente Terneuzen

De hoofddoelstellingen van de structuurvisie van de gemeente Terneuzen zijn (Gemeente Terneuzen, Rothuizen van Doorn 't Hooft, 2010):

- naar een duurzame economie
- pro-actief omgaan met demografische transitie en herstructurering van de woningvoorraad
- versterken van de sociale samenhang in de kernen
- versterken van de kern Terneuzen als regionaal centrum
- vergroten van de recreatieve aantrekkingskracht

In het visiedocument wordt de voorziene verandering van bevolkingssamenstelling benoemd. Met de afname van 0-60 jarigen neemt het draagvlak voor voorzieningen voor jonge gezinnen en jeugdigen af. Door de toename van 60-plussers neemt het draagvlak voor voorzieningen gericht op ouderen juist toe. Dit heeft ook gevolgen voor de woningopgave en het ruimtegebruik. De kwantitatieve woningbehoefte is klein. Kwalitatief echter is er verschil tussen de bestaande voorraad van vooral grondgebonden rijwoningen ten opzichte van de verwachte vraag vanuit kleinere huishoudens door vergrijzing en ontgroening.

Een groot deel van de woningvoorraad is gedateerd, dat geldt zowel voor gestapelde als voor rijbebouwing. Vooral de vroeg naoorlogse woonwijken nabij binnenstad of centrum behoeven aandacht. Bij sloop en vervangende nieuwbouw wordt ingezet op het terugbouwen van minder eenheden met hogere kwaliteit in een aantrekkelijke openbare ruimte. Meest urgent zijn de opgaven in de stad Terneuzen, in Sas van Gent en Sluiskil. Bij de laatste twee kernen wordt de ligging ten opzichte van industriële gebieden als aandachtspunt voor de leefbaarheid benoemd, want inwoners trekken mede hierdoor weg.

Herstructurering in een ontspannen woningmarkt is echter niet eenvoudig, want er is geen 'opbrengend vermogen' in vervangende nieuwbouw. Daarbij is het in wijken en buurten met versnipperd eigendom moeilijker om regie te voeren over herstructurering. Beoogde vervangende nieuwbouw is levensloopbestendig en energiezuinig. Ook worden er woonzorgzones in de kernen ingesteld om langer thuis wonen te faciliteren.

Enkele woningbouwlocaties die in de komende jaren (zoals destijds voorzien) tot ontwikkeling komen zijn gelegen in Terneuzen (Veerhaven), Axel (Buitenweg) en Philippine (Spuikom). De nieuwbouwwijk Othene in Terneuzen wordt afgebouwd, maar zal niet verder worden uitgebreid (Gemeente Terneuzen, Rothuizen van Doorn 't Hooft, 2010).

De binnenstad van Terneuzen is meer gedetailleerd uitgewerkt in een zelfstandige structuurvisie (Gemeente Terneuzen, 2012). Ten aanzien van de woningmarkt blijken hierin geen noemenswaardige andere inzichten. Wel wordt aangegeven dat onderzocht zal worden of particulier woningonderhoud verbeterd kan worden door actiever handhaven en voorlichting over subsidies daaromtrent.

Het coalitieakkoord meldt de wens dat het voor iedereen in Terneuzen goed wonen, werken en leven is (Gemeente Terneuzen, 2018). Daarmee wordt ingezet op een prettige leefomgeving met vitale kernen en wijken. En speelt verduurzaming en het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad. Verpaupering wordt aangepakt door het stimuleren van sanering of renovatie (KLUS) en door middel van het zogenaamde 'excessenbeleid', wat handhaving bij buitensporigheden inhoudt.

De prestatieafspraken tussen de gemeente Terneuzen en woningcorporaties Clavis (2.456 woningen in gemeente Terneuzen) en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (2.656 woningen in gemeente Terneuzen) zijn opgezet aan de hand van de vijf kernthema's uit de regionale woonvisie.

De planning van Clavis voor 2019 is geen toevoeging, geen sloop, maar wel de verkoop van 10 woningen. De renovatie van appartementencomplex De Veste in Terneuzen is in uitvoering en het project Nieuwstraat Zuid in de binnenstad van Terneuzen start dit jaar.

De woningportefeuille van Woongood neemt toe in de gemeente Terneuzen (93 woningen in 2018). In 2019 worden er 113 woningen nieuwgebouwd (waarvan 66 specifiek voor arbeidsmigranten), 12 woningen gesloopt en 8 verkocht. De aankoop en sloop van 13 particuliere woningen staat in de planning.

Beide corporaties investeren in kwaliteitsverbetering en verduurzaming van hun woningvoorraad. Voor de combinatie wonen en zorg wordt samengewerkt met zorginstellingen (Gemeente Terneuzen, 2018). In het project Lievenspolder 2 in Terneuzen is Clavis de opdrachtgever van de ontwikkeling.

### Gemeente Hulst

De structuurvisie van de gemeente Hulst benoemt eveneens dezelfde demografische ontwikkelingen en de aanpassingsopgave van de verouderde woningvoorraad (Gemeente Hulst, Rothuizen van Doorn 't Hooft, 2012).

In de structuurvisie wordt de samenhang met de grensoverschrijdende ontwikkelingsvisie voor de streek benoemd. Daarin wordt de streek als rustige woonomgeving getypeerd, als de 'tuin van Antwerpen', bestaande uit een samenhangend, actief groen-blauw buitenlandschap met cultuurhistorische elementen als linies en forten. De vestingstad Hulst vervult hierin een hoofd recreatieve knoop.

Ook komt de voorgenomen uitbreiding van het Antwerpse havengebied aan de Linkeroever tussen Doel (België) en de Hedwigeppolder (ten oosten van het natuurgebied Land van Saeftinge) aan de orde, waarvoor vanuit Hulst belang wordt gehecht aan een duidelijke afbakening, inpassing en aanpassing van de weginfrastructuur.

Hulst profiteert indirect van de economische activiteiten in Gent en Terneuzen en het havengebied van Antwerpen. De economische basis voor verdere ontwikkeling van Hulst (en Zeeuws-Vlaanderen) ligt vooral in Vlaanderen. Bij woningbouwplanning dient ook rekening te worden gehouden met Vlamingen die over de grens willen wonen.

Een centrale rol is weggelegd voor de met water en groen omringde binnenstad van Hulst. Met haar oude toegangspoorten heeft het een onthaalfunctie voor bezoekers van het gebied. Het biedt een ontmoetingsruimte in een levendig centrum waar publieksgerichte functies worden geconcentreerd. Voor een deel van de woningvoorraad in de binnenstad is herstructurering beoogd. Het behouden van een evenwichtige bevolkingsopbouw is gewenst. De bereikbaarheid en toegankelijk van de stad Hulst en haar binnenstad wordt geoptimaliseerd. Bovenlokale voorzieningen komen alleen in aanmerking in Hulst.

De dorpen en woongemeenschappen in de gemeente bieden een rustige woon- en werkomgeving, zowel permanent als in deeltijd. Vanwege de langzame terugloop in voorzieningen wordt ingezet op clustering van multifunctionele voorzieningen (onderwijs, sport, zorg, welzijn). De meest elementaire voorzieningen moeten behouden blijven in de dorpen.

De agrarische sector blijft de belangrijkste gebruiker van het grootschalige poldergebied, maar er is ook veel ruimte voor natuurliefhebbers en recreatie. Voor agrarische bedrijven is het mogelijk om geschikte nevenactiviteiten te verrichten (nieuwe economische dragers), zodat een aantrekkelijke mix van landbouw, natuur en recreatie ontstaat. De Ecologische hoofdstructuur (EHS) verbindt de



verschillende natuurgebieden met elkaar. Daarnaast is de Westerschelde natuurlandschappelijk waardevol.

Andere grootschalige economische activiteiten worden geclusterd, zoals op de bedrijventerrein in Hulst en Kloosterzande en de grootschalige detailhandel ten zuiden van de binnenstad van Hulst. De gebiedsontwikkeling Perkpolder aan de Westerschelde is gericht op het aantrekken van nieuwe gebruikers tot de verblijfsrecreatie (woningen, hotel, restaurant, jachthaven, golfbaan). De gemeente Hulst zal apart beleid opstellen voor de woningmarkt met aandacht voor de herstructureringsopgave, levensloopbestendigheid, energiezuinigheid en de sociale samenhang in de dorpen. Kwaliteitsverbetering van de woonomgeving zal aanvankelijk zonder uitbreiding van de woningvoorraad moeten plaatsvinden. Te herstructureren verouderde woningen van de corporaties worden wijkspecifiek voor de verschillende kernen benoemd. Ook komen de woningbouwlocaties in enkele kernen aan de orde (Gemeente Hulst, Rothuizen van Doorn 't Hooft, 2012).

Voor de binnenstad is later een separate visie opgesteld in lijn met de genoemde aandachtspunten gericht op het aantrekkelijk houden van de binnenstad met een duidelijke identiteit (Gemeente Hulst, Ondernemersvereniging Hulst Binnenstad, Wijkraad Hulst Binnenstad, 2015). Hieruit blijken geen andere inzichten die hier nu van belang zijn.

Het coalitieakkoord van de gemeente Hulst meldt dat het goed gaat met de gemeente en dat men dat in de komende jaren verder gaat uitbouwen (Gemeente Hulst, 2018). Tussen de regels door is te lezen dat men daarin niet geremd wenst te worden door de regio of provincie of er in elk geval een eigen zienswijze op nahoudt. De volgende omschrijving is daar duidelijk in: *'De Provincie Zeeland focust in het nieuwe Omgevingsplan erg op ontwikkelingen in de vier grote Zeeuwse steden. Daarnaast willen ze de Kustvisie uitbreiden naar de gehele Westerscheldekust. Het mag niet zo zijn dat het provinciale omgevingsplan nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw in kleinere kernen of kleinschalige horecaontwikkelingen langs onze kustlijn, in onze gemeente tegenwerkt.'* (p. 16).

Hoewel in het document niet specifiek benoemd is het Plan Perkpolder hier ook direct mee gemeoid. Beoogd is de herontwikkeling van de oude veerhaven aan de Westerschelde. Een ambitieus (en omstreden) plan dat een jachthaven, hotel, golfbaan en 450 woningen omvat. Ten aanzien van bestuurlijke samenwerking wordt opgemerkt dat samenwerking geen doel op zich is, maar een bijdrage moet leveren aan de regionale opgave en meerwaarde voor de eigen gemeente nodig is. Een nadrukkelijke rol hierin is voor de gemeenteraad weggelegd. Zonder verdere toelichting wordt gemeld de toekomstvisie voor Zeeuws-Vlaanderen nieuw leven in te blazen. Voor het woonbeleid moeten de woonwensen van de inwoners centraal staan, gericht op kwaliteit, duurzaamheid, flexibiliteit, maatwerk en een aantrekkelijke woonomgeving. Bij woningbouw moet er echter ook gericht worden op de Belgische woningmarkt, waar ook de komende jaren kansen liggen voor groei.

Voor starters, jongeren en senioren is een sociaal woningbouwprogramma van belang. Hiervoor wordt samengewerkt met de woningcorporaties, waarbij ook herstructurering noodzakelijk is. Er komt een actieplan om woningbouw in de dorpen te stimuleren. Wat met name gericht wordt op jongeren en starters, zodat zij in de dorpen kunnen blijven wonen. Waar mogelijk wordt actieve grondpolitiek ingezet. Er is onderzoek nodig naar een uitbreiding van woonlocaties in de kern Hulst. En ook een visie op de bouwmogelijkheden in de andere kernen.

Indachtig de nieuwe Omgevingswet dienen nieuwe aanvragen voor ruimtelijke ontwikkelingen met een positieve insteek en op vlotte wijze behandeld te worden. In gebieden waar momenteel woningen worden gebouwd wordt gestreefd naar flexibele bestemmingsplannen. Het gevoerde beleid tegen verkrotting heeft zich in afgelopen jaren bewezen en wordt dan ook voortgezet. Om verval op het platteland tegen te gaan en de leefbaarheid te behouden wordt ingezet op een ruimhartiger beleid bij verbouwingen in het buitengebied.

De prestatieafspraken tussen de gemeente Hulst en woningcorporaties Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (1.088 woningen in gemeente Hulst) en Woonstichting Hulst (1.460 woningen in gemeente Hulst) zijn opgezet aan de hand van de vijf kernthema's uit de regionale woonvisie. Het aantal woningen dat Woongoed heeft in Hulst blijft in 2019 net als vorig jaar per saldo gelijk. Er zullen 12 woningen worden gesloopt, 16 nieuwgebouwd en 4 woningen worden verkocht. Woongoed overweegt nieuwbouw van enkele verplaatsbare prefab-woningen in de kern Clinge. De woningportefeuille van Woonstichting Hulst breidde vorig jaar met 41 woningen uit en ook dit jaar neemt het aantal toe. Gepland is de verkoop van 5 woningen, de aankoop van 10 woningen en de nieuwbouw van 36 woningen.

Beide corporaties investeren in hun woningvoorraad ten aanzien van kwaliteitsverbetering en verduurzaming. In samenwerking met zorginstellingen wordt de combinatie wonen en zorg aangeboden (Gemeente Hulst, 2018).

De in het coalitieakkoord getoonde ijver voor meer woningniewbouw lijkt realiteit te gaan worden. In een recent nieuwsbericht op de gemeentewebsite wordt een 'bouw golf' voorzien. De verschillende projecten en voornemens tellen al snel op tot meer dan 325 woningen in de komende jaren, wat nog met 200 kan worden opgeschaald (in uitleglocatie Grote Kreek in Hulst).<sup>11</sup> Met daarnaast de behandeling van de gebiedsontwikkeling Plan Perkpolder is het ambtelijk apparaat inmiddels zwaar belast.<sup>12</sup>

Resumé, zowel de provincie als de gemeenten (ook samen als regio) streven allen een prettige leefomgeving na, waarbij evengoed belang wordt gehecht aan een sterke economie en een goede bereikbaarheid. Ten behoeve van de leefbaarheid beoogt men dus een gezonde woningmarkt, waarin het aanbod aansluit op de woningbehoefte. Hierbij wordt gericht op een concentratie in steden en grote kernen.

De gemeenten en provincies hebben verschillende instrumenten ter beschikking, waarbij sloop en nieuwbouw in samenhang wordt gebracht binnen het kader van een gezamenlijke visie. Opvallend is echter dat naarmate de beleidsdocumenten jonger zijn (de crisisjaren langer geleden zijn) de urgentie van te nemen maatregelen met betrekking tot voorziene problemen in de woningmarkt als gevolg van demografische krimp afneemt. Inmiddels lijkt de vraag naar woningniewbouw zwaarder te wegen dan het beperken van een toename van de voorraad groter dan de voorspelde behoefte.

#### **4.4.2 Beleid in de praktijk**

Voor de selectie van beleidsinstrumenten gericht op de aanpassing van de woningvoorraad is gekozen voor instrumenten uit de Zeeuws-Vlaamse praktijk die een direct effect hebben op de

---

<sup>11</sup> Artikel 'Hulst verwacht woningboom' op website gemeente Hulst d.d. 12-6-2019

<sup>12</sup> Artikel 'Oppositie Hulst pruipt extra uren en beloning parttime-wethouders niet' in PZC d.d. 14-6-2019

opgave (zie ook tabellen 3 en 5), omdat deze acties daadwerkelijk zijn vast te stellen. Hoewel de indirecte effecten zich nauwelijks laten meten zijn deze zeker niet onbelangrijk. Zoals bijvoorbeeld beperking van de uitbreiding, waardoor de woningvoorraad en daarmee de opgave niet onnodig groot wordt. En hoewel verkleining van de voorraad nu nog geen grote rol speelt in de opgave is dit juist wel interessant omdat het zo moeilijk te realiseren is, met name in het overgrote particuliere deel. Met uitbreiding kan nu immers nog relatief eenvoudig in kwaliteit (zoals samenstelling) worden gestuurd (met op groei gebaseerde instrumenten). Naast subsidie, financiering en actieve begeleiding is in vooroverleg met respondenten voor twee projecten met impact gekozen die mogelijk als voorbeeld kunnen worden gezien. Hierin spelen de woningcorporaties een belangrijke rol.

De prestatieafspraken met corporaties zijn niet als zelfstandig instrument meegenomen vanwege de indirecte werking en om dubbelbetaling te vermijden aangezien corporaties ook aanspraak kunnen maken op PIW-subsidie (zie onderstaand). Daarnaast geldt dat corporaties zelf scherp in beeld hebben waar men verbetering van de woningportefeuille verlangd en worden er voor verschillende projecten ook aparte samenwerkingsafspraken gemaakt tussen corporaties en gemeenten. Andere instrumenten die niet nader worden uitgewerkt (maar daarmee dus niet onbelangrijk) zijn: de woningmarktafspraken, waarin de aantallen nieuwbouwwoningen per gemeente (de Ladderruimte) wordt vastgesteld om een teveel aan nieuwe toevoegingen te vermijden, de aanpassing van de planvoorraad en het schrappen van bouwplannen wat doorlopend aandacht behoeft, de subsidie voor samenvoeging van woningen die in Sluis beschikbaar is naast een eventuele PIW-subsidie (zie onderstaand), het vereiste van sloop voor nieuwbouw of een financiële bijdrage zoals tot voor kort in Sluis van toepassing was (deze regeling is onlangs versoepeld om kleinschalige ontwikkelingen niet te belemmeren).

De volgende instrumenten worden gebruikt om de effectiviteit van beleid in de praktijk te beoordelen.

- Subsidieregeling Provinciale Impuls Wonen (PIW)
- Stimuleringsleningen Duurzame Particuliere Woningverbetering (DPW)
- KLUS (KrottenLijst UitvoeringsStrategie)
- Project Burghtkwartier in Oostburg (gemeente Sluis)
- Project Lievenspolder 2 in Terneuzen

#### Provinciale Impuls Wonen (PIW)

De subsidieregeling Provinciale Impuls Wonen van de provincie Zeeland is in de afgelopen jaren doorontwikkeld tot een instrument met duidelijke voorwaarden en toetsingscriteria. Het is gericht op het verkleinen van de 'ongewenste particuliere woningvoorraad' door sloop, sloop en nieuwbouw -bij voorkeur minder- én door samenvoeging. Het uit de markt nemen van particuliere woningen wordt door de Provincie als de moeilijkste herstructureringsopgave beschouwd. Het gaat om de goedkope voorraad, kleine vooroorlogse woningen en snel gebouwde naoorlogse woningen in stedenbouwkundig achterhaalde wijken. Ook het verkleinen en verbeteren van de sociale woningvoorraad komt in aanmerking voor subsidie, omdat daarmee de marktdruk toeneemt waarmee investeren in nieuw-/verbouw aantrekkelijker wordt. Aan de hand van criteria worden punten toegekend aan de projecten (zo scoort bijvoorbeeld vermindering van ongewenste particuliere voorraad veel hoger dan sloop en nieuwbouw van hetzelfde aantal particuliere

woningen) op basis waarvan een ranglijst wordt opgesteld en de subsidies worden toegekend tot aan het subsidieplafond. Er moet sprake zijn van een tekort of onrendabele top in de begroting van het ingediende project. In 2019 is er 1 mln. euro te verdelen. Over de periode 2013-2022 stelt de provincie in totaal 21 mln. euro aan de PIW beschikbaar (Posthumus-Wouters, 2019).

Voor de jaren 2017 en 2018 werd in totaal een subsidiebedrag van 2.560.000 euro beschikbaar gesteld. Van de 69 toegewezen projecten waren er 43 in Zeeuws-Vlaanderen gelegen. Het betrof 29 particuliere aanvragers en 14 aanvragen van woningcorporaties. De totale subsidie voor Zeeuws-Vlaanderen bedroeg 1.185.000 euro, waarvan 700.000 euro voor projecten van corporaties inhoudende sloop en minder nieuwbouw. Per onttrokken huurwoning is 15.000 euro subsidie beschikbaar. In totaal werden per saldo 45 woningen onttrokken door de corporaties (waarvan 5 particuliere woningen). Voor de particuliere projecten geldt dat het subsidiebedrag gemiddeld 16.700 euro bedroeg. Het gaat meestal om sloop en nieuwbouw of samenvoeging waarmee in totaal per saldo 11 woningen werden onttrokken.<sup>13</sup>

De omvang van de projecten van de corporaties geven een wat vertekend beeld van de subsidie per woning, want bij een project waarbij 8 woningen worden gesloopt en 7 nieuwgebouwd geldt als onttrekking 1 woning en is de subsidie relatief laag. Voor de vergelijking van instrumenten is daarom een berekende bandbreedte aangehouden van 3.000-9.500 euro per woning. De onderkant geldt voor de projecten van corporaties en de bovenkant voor de particuliere projecten.

Het is overigens opvallend dat de gemeente Hulst bijna de helft van de subsidies in Zeeuws-Vlaanderen ontving in de jaren 2017 en 2018. De subsidies voor Burghtkwartier en Lievenpolder 2 zijn geen onderdeel van deze twee subsidieronden (Provincie Zeeland, 2017) (Provincie Zeeland, 2018).

voordelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- subsidie brengt een fors grotere investering teweeg</li> <li>- investering straalt positief uit op omgeving</li> <li>- door onttrekking woningen kan meer nieuwbouw plaatsvinden</li> </ul>
nadelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- jaarlijks beperkt budget, waardoor deel aanvragen niet gehonoreerd</li> <li>- niet voor iedereen haalbaar vanwege hoge eigen inbreng</li> <li>- beperkte sturing in gebied, want afhankelijk van te ontvangen aanvragen</li> </ul>

#### Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering (DPW)

De leningen voor Duurzame Particuliere Woningverbetering zijn verstrekt aan Zeeuwse particulieren om aanpassingen aan hun huis mogelijk te maken. Het is als stimulans bedoeld voor de aanpak van de onderkant van de particuliere woningvoorraad ter vermijding van leegstand en verpaupering. Het gaat om het energiezuinig maken, om bouwtechnische verbeteringen en het levensloopbestendig maken van de woning. Basisvoorwaarden zijn een bouwjaar vóór 1970 en een maximale WOZ-waarde van 170.000 euro. De leningbedragen zijn beperkt (5 tot 30 duizend euro) en het rentetarief van 1% is aantrekkelijk (ter stimulering). De Provincie stelde de financiële middelen beschikbaar, deels aangevuld door gemeenten. In twee tranches werd in totaal 4 miljoen euro beschikbaar gesteld in 2011 en 2014. Al sinds 2017 is het budget niet meer toereikend. De Provincie meldt op haar website dat medio 2019 besloten wordt of en hoe de regeling wordt voortgezet.<sup>14</sup> De

<sup>13</sup> [www.zeeland.nl/kaarten-en-cijfers/kaarten/gesubsidieerde-projecten-provinciale-impuls-wonen-kaart](http://www.zeeland.nl/kaarten-en-cijfers/kaarten/gesubsidieerde-projecten-provinciale-impuls-wonen-kaart), d.d. 2-7-2019

<sup>14</sup> [www.zeeland.nl/ruimte/wonen](http://www.zeeland.nl/ruimte/wonen), d.d. 25-6-2019

gemeenten toetsten de aanvragen aan de voorwaarden (zoals in de eigen verordening is vastgelegd). De verstrekking en het beheer van de leningen wordt uitgevoerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn).

Uit onderzoek blijkt dat in Zeeuws-Vlaanderen veelvuldig gebruik werd gemaakt van deze regeling, relatief meer dan in andere delen van de provincie, wat mogelijk met de lagere gemiddelde woningwaarde samenhangt. In Zeeuws-Vlaanderen werden 82 van de 181 leningen in totaal verstrekt. De maatregelen waarvoor werd geleend waren vooral bouwkundige verbeteringen van het casco (vernieuwen dak of kozijnen) en isolatie van de woning, maar nauwelijks voor het levensloopbestendig maken van de woning. Het aantal leningen en de gemiddelde omvang van de lening verdeeld naar leeftijdscategorie toont een afnemend verloop naarmate de leeftijd toeneemt. Een kwart van het budget werd benut door de leeftijdsgroep 31-40 jaar (Mulderij, 2018). De uitgifte van leningen ging hard nadat bekend werd dat er budget beschikbaar was gesteld. Het aantal leningen per jaar zou dan ook veel hoger kunnen liggen indien budget beschikbaar blijft. De gemeente Sluis en Terneuzen verstrekken nog steeds stimuleringsleningen (vanuit eigen budgetten) in samenwerking met het SVn. In Sluis gericht op het verbeteren of verhelpen van gebreken aan particuliere woningen en ook het geschikt maken voor ouderen.<sup>15</sup> In Terneuzen als voortzetting van voornoemde regeling.<sup>16</sup>

voordelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kleine leningbedragen, waardoor veel inwoners/woningen te bereiken</li> <li>- bedrag is geleend, dus komt opnieuw beschikbaar</li> <li>- kosten zijn laag</li> <li>- investering werkt positief uit op omgeving</li> </ul>
nadelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- niet voor iedereen toegankelijk vanwege toetsing kredietwaardigheid</li> <li>- budget vereist om leningen te verstrekken</li> <li>- eerdere budgetten snel benut, waardoor algemene bekendheid geremd</li> <li>- beperkte sturing in gebied, want afhankelijk van te ontvangen aanvragen</li> </ul>

#### KLUS (KrottenLijst UitvoeringsStrategie)

KLUS staat voor KrottenLijst UivoeringsStrategie. In 2012 werd dit als project gestart door de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten. Daarna volgden er nog twee rondes in 2014 en in 2016. Er wordt per gemeente een lijst met verpauperde panden samengesteld in wisselende kernen. De panden op deze lijst hebben een negatief effect op het straatbeeld en daarmee op de leefbaarheid. Vervolgens wordt per gemeente de top 10 van meest verwaarloosde panden geselecteerd. Op grond van de Woningwet en het Bouwbesluit wordt de bouwtechnische status van de betreffende panden globaal beoordeeld. Dan worden de eigenaren per brief door de gemeente benaderd over de selectie door het project KLUS en wordt navraag gedaan naar de plannen van de eigenaar, dit is de zogenaamde warme benadering. In contact met de eigenaar wordt begeleiding geboden in het zoeken naar mogelijkheden om het pand op te knappen, om hiervoor een lening of subsidie aan te vragen, te slopen of het te verkopen. Wanneer de persoonlijke omstandigheden daar aanleiding toe geven kan ook ondersteund worden richting maatschappelijke hulp. Mocht een eigenaar echter niet in contact treden met de gemeente, dan is er de koude benadering via een handhavingstraject waarin de

<sup>15</sup> [www.gemeentesluis.nl/Inwoners/Bouwen\\_verbouwen\\_en\\_wonen/Stimuleringsleningen\\_voor\\_woningen](http://www.gemeentesluis.nl/Inwoners/Bouwen_verbouwen_en_wonen/Stimuleringsleningen_voor_woningen), d.d. 25-6-2019

<sup>16</sup> [www.terneuzen.nl/Inwoners\\_Terneuzen/Wonen/woonbeleid/Stimuleringslening\\_woningverbetering](http://www.terneuzen.nl/Inwoners_Terneuzen/Wonen/woonbeleid/Stimuleringslening_woningverbetering), d.d. 25-6-2019

eigenaar tot onderhoud gedwongen kan worden. In de eerste twee KLUS-rondes werden ruim 50 panden opgeknapt of gesloopt (Gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen, 2016).

Alleen in Hulst wordt KLUS nog jaarlijks voortgezet tot wel 20 woningen, waarmee ook de grote PIW-subsidie zich laat verklaren. In Sluis en Terneuzen wordt de werkwijze van KLUS incidenteel toegepast, maar is het ambtelijk apparaat te zwaar belast om er nog structureel uitvoering aan te geven.

voordelen	- aanpak van slechtste panden, dus grootste effect op omgeving - kosten zijn laag; ambtelijke inzet vereist
nadelen	- niet geschikt voor toepassing op grote schaal - handhaving in de praktijk vaak lastig te realiseren en ook arbeidsintensief - in binnenstad Terneuzen weinig effectief bij elders woonachtige eigenaren

#### Project Burghtkwartier in Oostburg (gemeente Sluis)

Het project betreft de herontwikkeling van 19 verouderde particuliere eengezinswoningen naar 22 zorgappartementen nabij het centrum van Oostburg. In deze 'wonen-zorg' zone is al een ander woonzorgcentrum gevestigd. De gemeente werkt hierin samen met woningcorporatie Woongoed (ontwikkeling en beheer) en twee zorginstellingen (exploitatie). Burghtkwartier is een deelproject van het masterplan Aantrekkelijk Oostburg dat in 2012 werd vastgesteld gericht op het behoud en versterken van de woonkern en het centrum. De bijdrage van het project zit in het uit de markt nemen van verouderde particuliere woningen en het toevoegen van huisvesting voor specifieke doelgroepen (beschermd wonen en ouderenzorg) waarmee woningvraag en aanbod meer in balans komt en de kwaliteit van de woningen verbetert. Daarnaast wordt de omgeving verbeterd wat de leefbaarheid ten goede komt. Het heeft veel tijd en moeite gekost om tot aankoop van alle particuliere woningen te komen, waarbij een voorkeursrecht door de gemeente werd toegepast. Inmiddels zijn de woningen aangekocht, overgedragen aan Woongoed en onlangs gesloopt. Het voorontwerpbestemmingsplan ligt momenteel ter inzage (Rho, 2019).

De kosten voor de gemeente en provincie samen bedragen 1.770.000 euro voor dit project, waarvoor als bronnen zijn aangewend ISV-bijdrage Provincie (stedelijke vernieuwing) 1.006.520 en PIW-subsidie 475.000 en middelen van het masterplan Aantrekkelijk Oostburg (Gemeente Sluis, 2017) (Gemeente Sluis, 2019). De aankoop van de particuliere woningen viel duurder uit dan aanvankelijk begroot. Voor de corporatie was er een korting op de verhuurdersheffing ad 285.000 (19x15.000), wat echter niet wegneemt dat er voor hen sprake was van een grote onrendabele top.

voordelen	- verkleining particuliere voorraad - verandering samenstelling voorraad - toevoeging woningen met hedendaagse kwaliteit - verbetering woonomgeving
nadelen	- erg kostbaar door uitname particuliere woningen - kostenonzekerheid omtrent aan te kopen particuliere woningen - jarenlange doorlooptijd van het project - vermindering verhuurdersheffing corporatie niet meer beschikbaar - subsidie stedelijke vernieuwing niet meer beschikbaar

### Project Lievenspolder 2 in Terneuzen

Het project Lievenspolder 2 betreft de sloop van 117 verouderde huurwoningen en de nieuwbouw van 95 nul-op-de-meter huurwoningen door woningcorporatie Clavis in de periode 2016-2018. In deze woonwijk in de stad Terneuzen is meer ruimte en groen gecreëerd, de woonkwaliteit verbeterd en de woningvoorraad verdund. Zoals de naam doet vermoeden is dit herstructureringsproject voorafgegaan door Lievenspolder 1 dat al in 2002 zijn aanvang vond (sloop 140 oude huurwoningen ten gunste van een park en 12 nieuwe woningen). De 95 gerealiseerde woningen bestaan uit 38 eengezinswoningen en 57 levensloopbestendige woningen (Clavis, 2018).

In 2012 was het voorziene projecttekort voor Clavis te groot om door te zetten. Met de korting op de verhuurdersheffing is het project nieuw leven ingeblazen en aangepast. In de wijk hadden zowel de gemeente als Clavis gronden in eigendom. Op basis van de ontwikkeling is dit 'herverdeeld'. De subsidie vanuit de gemeente en provincie bedraagt 2.335.000 euro (zijnde ISV-bijdrage Provincie 2.232.248, inrichting openbaar gebied 70.000 en saldo grondtransactie 33.000). Daarnaast was er voor de corporatie de korting op de verhuurdersheffing ad 1.755.000 euro (117x15.000).

Desalniettemin bedroeg de onrendabele top voor Clavis ruim 2 mln. (Gemeente Terneuzen, 2015).

voordelen	<ul style="list-style-type: none"><li>- verandering samenstelling voorraad</li><li>- toevoeging woningen met hedendaagse kwaliteit</li><li>- verbetering woonomgeving</li></ul>
nadelen	<ul style="list-style-type: none"><li>- kostbaar (onrendabele top corporatie)</li><li>- vermindering verhuurdersheffing corporatie niet meer beschikbaar</li><li>- subsidie stedelijke vernieuwing niet meer beschikbaar</li></ul>

#### **4.4.3 Effectiviteit van beleidsinstrumenten**

In tabel 14 is een weging van de geselecteerde instrumenten gemaakt. De samenstelling is tot stand gekomen op basis van documentanalyse, onderlinge verhoudingen en de beoordeling van de instrumenten middels de interviews. De intentie is om uitspraken te kunnen doen over de effectiviteit van de in de praktijk toegepaste instrumenten (niet om een exact wetenschappelijk model te creëren).

De opgave voor de regio Zeeuws-Vlaanderen is in twee perioden van 10 jaar gedeeld met daartussen het kantelpunt van een positieve woningbehoefte (uitbreiding nodig) naar een negatieve woningbehoefte (verkleining nodig)(zie tabel 13). De huidige opgave in kwantitatieve zin als gevolg van bevolkingskrimp is voor de regio als geheel nog niet aan de orde. Alleen in Sluis is verkleining van de woningvoorraad beperkt wenselijk. Voor de regio als geheel wordt de woningbehoefte pas negatief vanaf 2030 (in Hulst vanaf 2036). Afhankelijk van het gerealiseerde saldo toevoeging van woningen zijn de opgaven groter of kleiner.

De kwalitatief noodzakelijke veranderingen zijn slechts te schatten. De toename van het aantal huishoudens ouder dan 60 jaar (vooral alleenstaand) tot 2040 voor heel Zeeland is 10,9% van het huidige aantal huishoudens (Kaagman, 2019). Voor Zeeuws-Vlaanderen zou dat neerkomen op 5.400 huishoudens. Het betekent niet dat al deze huishoudens per se een andere woning nodig hebben, maar een veranderde behoefte is niet te miskennen. Voor de verouderde voorraad kan alleen al de meer verouderde woningen ten opzichte van het Nederlands gemiddelde worden genomen. Dat is nu 7% van de voorraad meer dat ouder is dan 50 jaar (tabel 10: 51% in Zeeuws-Vlaanderen ten opzichte van 44% in Nederland) ofwel 3.800 woningen. Dan is er dus nog geen inhaalslag gemaakt, terwijl de veroudering ook voortduurt. Wanneer uitgegaan wordt van een kwart van deze verouderde voorraad dan gaat het om 6.900 woningen. Het verduurzamen en energiezuinig maken

is niet zozeer een opgave als gevolg van demografische verandering. Het levensloopbestendig maken vanwege de vergrijzing dan weer wel. Wanneer ook het recente Klimaatakkoord hierin betrokken zou worden, dan is het aantal aan te passen woningen nog vele malen groter. Voor de woonomgeving kan ook de ouderdom van de woningvoorraad als graadmeter dienen. Als de wijken over het algemeen ouder zijn is herstructurering eerder nodig. Op basis hiervan geeft een voorzichtige benadering per periode 2.700 tot 3.450 woningen die kwalitatieve aanpassing nodig heeft.

De eerste drie instrumenten in het schema hebben een doorlopend karakter, zodat het vermelde per jaar geldt. Voor de twee projecten is eenmalig het totaal vermeld.



Tabel 14. Weging van de geselecteerde beleidinstrumenten

	Subsidieregeling (PIW)	Stimuleringsleningen (DPW)	KLUS	Burghtkwartier in Oostburg	Lievenspolder 2 in Terneuzen	Totaal
	(laag) 1-2-3-4-5 (hoog)	(laag) 1-2-3-4-5 (hoog)	(laag) 1-2-3-4-5 (hoog)	(laag) 1-2-3-4-5 (hoog)	(laag) 1-2-3-4-5 (hoog)	(laag) 1-2-3-4-5 (hoog)
<b>aantal woningen</b>						
gemiddeld per jaar of per project	83 sloop, 55 nieuwbouw	14 per jaar	13-20 per jaar	19 sloop, 22 nieuwbouw	117 sloop, 95 nieuwbouw	
<b>kosten per woning</b>						
voor rekening gemeente e/o provincie	3.000-9.500	vereist budget	ambtelijke inzet	43.000	11.000	
te delen aantal is sloop plus nieuwbouw						
<b>kwantitatief effect</b>						
-verkleining particuliere voorraad	-8	nvt	minimaal	-19	nvt	
-verkleining voorraad corporaties	-20	nvt	nvt	+22	-22 per saldo	
<b>kwalitatief effect</b>						
-verandering voorraadsamenstelling	✓			✓	✓	
-verandering woningeigenschappen	✓	✓	✓	✓	✓	
-verandering woonomgeving	✓	✓	✓	✓	✓	
<b>effectiviteit t.o.v. huidige opgave tot 2030</b>						
kwantitatief verkleining alleen in Sluis (-109) beperkt nodig						
kwalitatieve aanpassing nodig (2.700-3.450)						
<b>effectiviteit t.o.v. opgave in 2030 tot 2040</b>						
kwantitatief verkleining nodig (totaal -768)						
kwalitatief aanpassing nodig (2.700-3.450)						

Bron: eigen bewerking

Als losse instrumenten scoren de twee vermelde herstructureringsprojecten het beste (zie tabel 14). Er worden verouderde woningen gesloopt, nieuwe kwalitatieve woningen variërend in soort gebouwd en de omgeving verbeterd.

*Zelfs door sloop en toevoeging, want dat doen we bij het Burghtkwartier natuurlijk, want in feite plussen we er 3 op, we hebben er 19 aangekocht, die zijn gesloopt inmiddels ook allemaal. In feite gaan we 3 woningen meer toevoegen dan we weghaalden, maar de kwaliteitsslag die we daar doen rechtvaardigt dat; wethouder Sluis*

*Qua omvang, zeker voor zo'n kleine corporatie is Lievenspolder 2 best wel een fors project. Wij zijn bij die opening geweest. Dat zag er gewoon goed uit; beleidsmedewerker Provincie Zeeland.*

*Wat er [Lievenspolder 2] nu eigenlijk gebeurd is, dat is als je het negatief bekijkt, Clavis heeft gewoon zijn reguliere renovatie doorgevoerd en daar hebben ze nog een extra subsidie bijgekregen. Prima. En ze hebben een verduurzamingslag gemaakt, maar eigenlijk is aan het hele patroon niets veranderd. Ze hebben iets grotere woningen teruggezet. Dat is als je het negatief bekijkt, maar ik zie het als positief. Ik zeg, ja, maar wacht eens even we hebben er wel 117 uit de markt gehaald en daar komen er 98 terug en die zijn wel toekomstbestendig, dus een hartstikke mooi project; wethouder Terneuzen*

Het lijkt voor de hand te liggen om op dergelijke voet verder te gaan, maar in de praktijk is dat nu niet reëel. De projecten zijn zowel voor de gemeente, de provincie als voor de betrokken woningcorporaties erg kostbaar. In beide gevallen waren er meerdere subsidies en kortingen van toepassing waarmee men tot een te verantwoorden casus kwam. Maar de subsidie voor stedelijke vernieuwing is niet meer beschikbaar en ook de korting op de verhuurdersheffing is op dit moment niet te verkrijgen. Intussen zijn overigens ook de bouwkosten gestegen. De onrendabele top voor de corporaties zou nu dermate hoog uitvallen dat het voor hen niet verantwoord zou zijn om een dergelijk project te starten. Meer gelijke projecten lopen er dan ook niet.

Daarnaast is af te vragen in hoeverre het project Burghtkwartier voor de gemeente en provincie als financieel redelijk te beschouwen is. Het project scoort goed op de wensen voor de woningmarkt, maar de kosten per woning liggen fors hoger dan bij de andere instrumenten. De meerwaarde voor het masterplan Aantrekkelijk Oostburg moet dan ook groot zijn. Dit project maakt duidelijk dat het aan de voorraad onttrekken van particuliere woningen erg kostbaar is.

*Aan de ene kant ben ik voorstander van pilots [Burghtkwartier] want dan kun je is iets proberen, aan de andere kant is altijd gevaar d'r in dat op het moment dat de pilot geslaagd lijkt, dat dan de mogelijkheden om zo'n pilot te draaien die vallen weg waardoor die niet meer vermenigvuldigd kan worden zeg maar; wethouder Sluis*

*Dat is natuurlijk in Burghtkwartier, daar moesten ook woningen gekocht worden, dat ging om een hele hoop geld. ... Eigenlijk zou je dan moeten vragen, als je nou zoveel geld zou hebben, waar zou je dat dan in stoppen? Met een zo hoog mogelijk rendement. Dat is lastig, dan moet je eigenlijk. Je moet het in ieder geval niet doen zoals in Oostburg [Burghtkwartier]. Je moet op de een of andere manier marktwerking erin krijgen. Dat iedereen die er belang bij heeft ook iets aan bijbetaald; beleidsmedewerker Provincie Zeeland*

*[Burghtkwartier] Ik ken het. Gaan wij niet doen. Ik ken het project. Dat is een actie van de gemeente zelf, alleen ik vind niet dat wij dat moeten doen als gemeente, ik vind dat geen taak van de gemeente om woningen op te kopen; wethouder Hulst*

De instrumenten subsidieregeling (PIW), stimuleringsleningen (DPW) en KLUS kunnen doorlopend worden gehanteerd en geven mooie resultaten tegen redelijke kosten. Vooral PIW wordt door alle geïnterviewden zeer goed gewaardeerd. Deze regeling scoort ook in aantallen en effecten het hoogst. KLUS wordt vooral gewaardeerd vanwege het effect die het teweeg brengt op de omgeving. De 'slechtste' woning in de straat wordt immers aangepakt. Voor het eventuele zogenaamde koude

traject is weinig enthousiasme, want het kost (te) veel ambtelijke capaciteit en de beoogde kwaliteitsslag blijft onzeker. Alleen bij excessen is deze toepassing na te streven. KLUS blijkt ook goed te werken als aanzet richting een PIW-subsidie. Dit zou mogelijk ook voor de stimuleringsleningen kunnen gelden wanneer deze weer beschikbaar zouden zijn. In de gemeenten Sluis en Terneuzen worden deze leningen nog wel aangeboden, maar een opzet vanuit de provincie kan hierin een extra stimulans betekenen. Eerder hebben de leningen ook gretig aftrek gevonden, hoewel de huidige lage hypotheekrentes het wellicht minder noodzakelijk maakt.

*KLUS vind ik een succesvol iets. Dat zouden we nog veel meer moeten doen. En dan koppelen met nog meer instrumenten zodat het nog meer effectiever wordt;* beleidsmedewerker Provincie Zeeland

*[KLUS] De warme aanpak werkt. Maar als je een boze brief gaat schrijven, dat werkt niet. ... Vaak is het dan zo, zien verbouwen doet verbouwen. Als er dan één begint, dan beginnen ze allemaal. ... We zijn er zelf heel fanatiek mee bezig. KLUS staat los van de PIW. Maar vaak binnen de KLUS wordt een PIW aangevraagd. We gaan er proactief mee om. Het klopt, dat we met de KLUS-methode, de warme aanpak, elk jaar 2 keer 10 woningen aanschrijven. Over 5 jaar zijn dat er natuurlijk ook 100 he;* wethouder Hulst

*KLUS heeft één groot nadeel. Op het moment dat je begint met het warme traject en het slaat niet aan, dan moet je naar het koude traject en dan loop je gewoon zo snoeihard vast op wet- en regelgeving;* wethouder Terneuzen

*[PIW] Het systeem is prachtig. Je doet er echt goeie dingen mee. En wij doen daar in Terneuzen ook vrolijk aan mee, dus wij hebben er ook baat bij;* beleidsmedewerker Terneuzen

*PIW, dat werkt geweldig goed;* wethouder Hulst.

*[aantal DPW-leningen] Hm, ik denk enkele, zeker geen tientallen. Dat heeft misschien ook wel te maken dat, even los van het feit dat de bank dan financiert, nu is de hypotheekrente natuurlijk ook relatief laag;* wethouder Sluis

*Uiteindelijk, zou het natuurlijk goed zijn dat het [DPW] weer terugkomt. Dan maak je een soort palet, dit zijn je mogelijkheden. Dan bied je een palet aan, aan die mensen;* wethouder Hulst

Opvallend is het hoge aantal PIW-subsidies dat in de gemeente Hulst ontvangen wordt. Uit de interviews blijkt dat Hulst als enige gemeente jaarlijks KLUS is blijven voeren gericht op twee gebieden per jaar. Door actief met de benaderde eigenaren naar mogelijkheden te zoeken worden meer subsidies aangevraagd en ontvangen. Begeleiding van inwoners stimuleert dus de aanpak van de woningvoorraad. In Hulst speelt waarschijnlijk wel mee dat het vertrouwen in de woningmarkt daar, ook voor de toekomst, groter is dan in de andere gemeenten.

*Daar [Hulst] is een bepaald gevoel van: het komt wel goed. Als ik hier investeer dan is het nog wel rendabel, dan komt het wel goed. Mensen hebben daar nog geld en vertrouwen en dan willen ze weleens een huis slopen en dan misschien ergens anders terugbouwen ofzo;* beleidsmedewerker Provincie Zeeland

De kracht van deze drie instrumenten, en ook de twee projecten, zit in de invloed die het heeft op de omgeving. Blijkbaar geeft het omwonenden vertrouwen of een gevoel van noodzaak om ook maatregelen aan de eigen woning te treffen.

*Ik noem dat eigenlijk een beetje het voortuintjes-effect, in Schoondijke hebben we het een paar keer meegemaakt, dat een van de woningen doet zijn tuintje en binnen een paar jaar heeft iedereen zijn tuintje gedaan, want die wil niet onder doen voor de burens;* wethouder Sluis

*Weer een woninkje, weer een woninkje, maar elk woninkje heeft wel weer een buurt, een straat. En dat straalt uit. Dit hoor je ook als je weer terugkomt. Kijk, daar gebeurt wat, dat ziet er weer uit. Dan krijgen andere mensen ook weer zin om de kozijnen te schilderen. Dat is het punt. Als mensen niet meer die hoop hebben, of het vertrouwen in hun eigen woning, woonomgeving en de waardeontwikkeling ervan, dan gaat het mis. Dat vertrouwen moet je zien vast te houden. Dat kan dus echt, dat is accupunctuur wat je doet;* beleidsmedewerker Provincie Zeeland

Het nadeel van de drie 'doorlopende' instrumenten is dat deze niet overal aanslaan. Er blijken straten, wijken of zelfs woonkernen waar geen subsidies of leningen worden aangevraagd. Het risico van verslechtering van de leefbaarheid concentreert zich. Het is zeer twijfelachtig of KLUS hier voldoende stimulerend effect kan bewerkstelligen. Het betreft dan met name woningen van vóór 1920, woningen van de jaren '60 en '70 en bewoners met een smalle beurs. Een gerichte aanpak is daarom op zijn plaats.

*Dan heb je zo'n hele straat die er zo bijstaat. Je kan ze zo aanwijzen. Dan kom je daar omdat er één woning gesloopt moet worden, dan denk je, welke niet?;* beleidsmedewerker Provincie Zeeland

*En dan zul je bij gewoon locatieafhankelijk. Wij zien gewoon wijken die bij ons gewoon lekker draaien, een Othene, bepaalde nieuwbouw, in Oudelandse Hoeve en zo, dat lukt allemaal gewoon. Op het moment dat we het over de binnenstad Terneuzen hebben, de put, dan zie je daar moet echt een slag gemaakt worden. Particulier initiatief pakt het op dit moment niet op;* wethouder Terneuzen

*Dat is een verschil met de Kanaalzone. Dat vind ik echt dramatisch. Sas van Gent, Westdorp, Axel, Sluiskil, nou echt, daar zie je ook veel echt oude woningen van voor 1920 of veel jaren '60 '70 woningen. Vaak uitgepand. Arme mensen die erin zitten, die het niet kunnen onderhouden. Dat zie je achteruitglijden. De winkelgebieden ook;* beleidsmedewerker Provincie Zeeland

Wanneer de effectiviteit van deze instrumenten ten opzichte van de opgave voor Zeeuws-Vlaanderen wordt beoordeeld, dan is de score vrij laag tot laag (zie tabel 14). Of zoals in de interviews blijkt 'een druppel op een gloeiende plaat'. Hoewel de instrumenten zelf dus als zeer positief worden ervaren is het de schaal waarop de instrumenten worden ingezet die achterblijft ten opzichte van de opgave die wordt gezien in Zeeuws-Vlaanderen.

*Het grootste probleem is dat datgene wat je aanpakt vaak die druppel op de gloeiende plaat is, dus dat je gewoon merkt dat het mag best wel wat rigoureuzer;* wethouder Terneuzen

*Het is een druppel.. dat is zo. Daar zitten wij ook de hele tijd mee;* beleidsmedewerker Provincie Zeeland

Daarmee werpt de vraag zich op wat gemeenten en provincie op dit moment dan meer zouden kunnen doen voor de woningmarkt. Ten aanzien van de bestaande doorlopende instrumenten ligt intensiveren en opschalen voor de hand.

*Ik denk dat je moet kijken om het zo effectief mogelijk te maken. Zo'n PIW is een regeling die werkt, die werkt echt. Het is ook de kunst om die onder de mensen te brengen. Misschien, doen ze ook wel, dat daar nog een verbeterpunt is dat er nog meer dan voorheen voorlichting aan mensen wordt gegeven op die dorpen, van die en die mogelijkheden heb je;* wethouder Hulst

Andere mogelijkheden die in de interviews worden aangedragen liggen in een koppeling tussen nieuwbouw en sloop. Door locaties te benoemen die voor herontwikkeling in aanmerking komen. Dat gebeurt nu ook al wel, maar het zou meer gestructureerd kunnen worden. De mogelijkheden van een zogenaamde bouwtitelbank wordt momenteel door de provincie verkend. Geopperd is ook

om binnenstedelijk te kijken naar herverkaveling van een te herontwikkelen gebied, maar ook dit bevindt zich in onderzoeksfase.

*Als iemand ergens nieuw wil bouwen, dan zeggen we koop maar een oud pand op en sloop het maar, daar krijgt ie ook PIW voor vaak om te slopen, en dan mag je dat elders terugbouwen, dus dan breiden we de bestaande woningvoorraad niet uit, dat gebeurt ook vaak. ..., zeg maar een soort salderingsmogelijkheid; wethouder Hulst*

*Locaties gaan we aanwijzen waar mogelijkheden voor ons zijn en als je die oplost dan zijn wij ook bereid om mee te werken; wethouder Sluis*

*Waar we wel mee bezig zijn is een soort ruilbank voor bouwtitels. Ik denk dat dat ook een hele effectieve kan zijn om de sloop en de nieuwbouw te versnellen. Aan elkaar te koppelen en te versnellen; beleidsmedewerker Provincie Zeeland*

Als aandachtspunt bij herontwikkeling kwam naar voren dat men oog moet houden voor het sentiment van de betrokken bewoners. Goede communicatie is daarbij essentieel is.

Het volume dat grote beleggers en ontwikkelaars verlangen ontbreekt in de regio. Zij spelen dan ook nauwelijks een rol, waarbij het algemene beeld van (verwachte) krimp ook niet aantrekkelijk is. Initiatieven uit de markt zijn dan ook vaak van lokale partijen en kleinschalig van aard. Om bedrijfsmatig haalbare ontwikkelingen te realiseren zal er toch winst behaald moeten worden. Daarmee is en blijft het vervangen of verkleinen van de particuliere woningvoorraad zonder subsidie buitengewoon lastig.

*Institutionele beleggers die laten Zeeland links liggen; wethouder Hulst*

*Ik denk dat we de maatvoering moeten hanteren die gewoon voor deze regio acceptabel is en uitvoerbaar is [projectontwikkeling]; wethouder Sluis*

*Het voordeel met ontwikkelaars hier uit de buurt die willen nog wel kwaliteit, want die moeten nog terugkomen; wethouder Hulst*

Het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap wordt ook wel genoemd als een mogelijkheid om een ontwikkeling van de grond te krijgen, maar niet zozeer als het instrument dat het verschil gaat maken. Het is doorgaans kleinschalig en de ervaringen zijn wisselend. Het blijkt wel een manier om de eigen inwoners ook een kans te geven.

*En vanuit de CPOZ, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Zeeland, we hadden dat opgezet en ook gefaciliteerd, ... En op een gegeven moment viel er iedere keer weer 1 af en dat het voor de aannemer ook niet meer aantrekkelijk was; wethouder Sluis*

*En dan kom ik weer op datzelfde terecht, met wet- en regelgeving moeten wij die mensen dan ook helpen. Ik heb dat zelf gezien met collectief-particulier ondernemerschap. Dat zijn mensen die dan collectief wat dingen oppakken ... Ja, dan loopt hij gewoon bij de overheid vast; wethouder Terneuzen*

*Ik zeg misschien moet je eens kijken naar een CPO project [Clinge]; een collectief particulier opdrachtgeverschap. Ik heb er 4 gedraaid in Veere ooit en dat was een groot succes; wethouder Hulst*

Voortzetting van de samenwerking tussen provincie en gemeenten is gewenst, waarbij vooral de gemeenten pragmatisch handelen nastreven in nieuwbouwmogelijkheden. De markt zal immers niet

voor leegstand willen bouwen (hoewel daarmee wel elders in de voorraad meer leegstand kan ontstaan).

*Dat is een kwestie van samen optrekken daarin. Sommige dingen die zijn gewoon teveel voor een gemeente. ... Daar kunnen wij hen bij helpen, door gewoon dingen uit te zoeken en te regelen;* beleidsmedewerker Provincie Zeeland

*De verhouding tussen ons en de provincie is eigenlijk heel goed, zowel bestuurlijk maar ook ambtelijk;* wethouder Hulst

*Soepel omgaan vind ik, onder andere met de woningmarktafspraken, in onderling overleg regionaal dat kunnen afstemmen;* wethouder Sluis

Een voorgestelde aanpak voor achterblijvende straten en wijken zou een langdurig actief benaderen en ondersteunen van bewoners zijn, ook financieel bij ingrepen. De betreffende straten en wijken zijn door de geïnterviewden op basis van lokale kennis wel aan te wijzen, maar binnenkort op basis van onderzoek (door Stec Groep in opdracht van Provincie) ook op basis van algemene kenmerken aan te duiden.

*Dat Sluiskil en zo, kijk daar komt niemand met een PIW. Dat zou eigenlijk nog een mooie aanvulling zijn. Misschien moeten we ook een keer in plaats van passief, ook actief een gebied aanpakken. Gewoon 10 jaar voor uittrekken, van daar gaan we even alle middelen opzetten. Geld, mensen aan laten bellen, vasthoudend. Dat doen we nu nog niet;* beleidsmedewerker Provincie Zeeland

De teneur blijft dat ingrepen kostbaar zijn, dus om meer te doen acht men meer budget nodig.

*Maar het allerbelangrijkste is in mijn ogen, wil je een particulier over de streep trekken moet je, of een zak geld meegeven maar dat is er niet altijd, of je moet gewoon middelen beschikbaar stellen waarvan je zegt ik kan nu echt optreden [handhaving];* wethouder Terneuzen

Maar hoeveel moet een gemeente of provincie eigenlijk doen? De vergelijking werd ook wel gemaakt met de wederopbouw, waarbij het rijk veel in de Randstad investeerde. De gemeente zou dan in de probleemwijken als een stedenbouwkundig ontwikkelaar met een lange horizon kunnen optreden, maar waarvoor dus ook forse budgetten vereist zijn.

*... , dat je [gemeente], zelf misschien als stedenbouwkundig ontwikkelaar gaat worden. ..., ik denk dat je op dezelfde manier gaat kijken van waar zitten de pijnpunten binnen de gemeente die een kwaliteitsslag behoeven om de leefbaarheid te verhogen, kunnen we die inderdaad aanpakken door gewoon te zeggen van nou op basis van de wet voorkeursrecht gemeenten, in het verlengde van de Burghtkwartier, gaan we opkopen en gaan we die herstructureren, wat voorheen in steden veel gebeurde natuurlijk;* wethouder Sluis

*Je hebt een groot impuls nodig en dat beroep wil ik ook doen richting het Rijk;* wethouder Sluis

Kortom, de kracht van de geselecteerde instrumenten zit in de zogenaamde uitstraling op de omgeving. Ieder project of aangepakte woning geeft omwonenden vertrouwen of een gevoel van noodzaak om zelf ook maatregelen te treffen aan de eigen woning, wat de leefbaarheid in de wijk ten goede komt. Er zijn echter straten en wijken waar deze instrumenten niet aanslaan en een risico op een verslechtering van de leefomgeving aanwezig blijft, wat samenhangt met de bescheiden sociaal-economische positie van de bewoners aldaar.

De instrumenten scoren in effectiviteit ten opzichte van de opgave voor Zeeuws-Vlaanderen vrij laag tot laag. Dat is nogal een teleurstellende constatering voor zulke goed gewaardeerde instrumenten. In plaats van de schaal waarop de instrumenten worden toegepast is het vooral de opgave die men

voor de regio ziet die in deze ter discussie wordt gesteld. Eerder wierp de vraag zich al op of de gemeenten en provincie verantwoordelijk gehouden moeten worden voor de totale opgave. Het antwoord hierop is dat dit niet zo moet zijn. Behalve dat het financieel niet haalbaar is, is het niet passend voor de huidige sturingspraktijk van overheden in Nederland door onder regie meer aan de samenleving over te laten (participatiemaatschappij). Het stimuleren en faciliteren van ontwikkelingen om een beweging tot aanpak van de woning en omgeving op gang te krijgen of te houden past daar wel bij. Het doel moet daarbij voor ogen worden gehouden, want het voeren van beleid is gericht op het voorkomen, verminderen of het wegnemen van een maatschappelijk probleem. Het gaat hier om het behouden van de leefbaarheid en het vermijden van een cumulatie van leefbaarheidsproblemen (de neerwaartse spiraal).

#### 4.5 Conclusie

Er is in Zeeuws-Vlaanderen in *aantallen* nauwelijks sprake van demografische krimp. De bevolkingsafname is relatief zeer klein en het aantal huishoudens neemt nog steeds licht toe. De verandering die gaande is en bepalend is voor de toekomst is de *samenstelling* van de bevolking en huishoudens. De vergrijzing wordt steeds prominenter zichtbaar en het tekort aan arbeidskrachten zal toenemen (waarmee meer arbeidsmigranten nodig zullen zijn). Het percentage woningleegstand is, hoewel wat hoger dan het Nederlands gemiddelde, vrij laag. In overeenstemming met deze uitkomsten is men in de regio doorgaans nog tevreden over de ervaren leefbaarheid. De verwachtingen omtrent de leefbaarheid zijn echter nog steeds minder gunstig.

De (voorzien) ontwikkelingen in de gemeente Sluis zijn het meest zorgelijk. Naast een (kleine) structurele bevolkingsdaling ontwikkelt de woningbehoefte zich inmiddels ook negatief, waarmee er zich een woningoverschot kan gaan voordoen.

De betrokkenen van de gemeenten relativiseren de (potentiële) problemen. Zo is de werkelijke leegstand lager dan de administratieve leegstand (vanwege bewoning zonder inschrijving) en zijn de zorgen over onderwijs (sluiting van scholen), arbeidsmarkt (tekort aan beroepskrachten) en bereikbaarheid (kwaliteit openbaar vervoer) momenteel groter dan over wonen. Wel wordt het gebruik van woningen voor recreatie als problematisch gezien (geen blijvende oplossing, overlast) evenals de komst van meer arbeidsmigranten. De perceptie van het probleem is dus gering, waarbij er echter vanuit de provincie oog is voor de link met de economische conjunctuur en de risico's die kleven aan een eventuele neergang.

Zowel de provincie als de gemeenten (ook als regio) streven een prettige leefomgeving na, waarbij evengoed belang wordt gehecht aan een sterke economie en een goede bereikbaarheid. Ten behoeve van de leefbaarheid beoogt men een gezonde woningmarkt, waarin het aanbod aansluit op de woningbehoefte. Hierbij wordt gericht op een concentratie in steden en grote kernen.

De gemeenten en provincies hebben verschillende instrumenten ter beschikking om invloed uit te oefenen op de woningmarkt, waarbij sloop en nieuwbouw in samenhang wordt gebracht binnen het kader van een gezamenlijke visie. Opvallend is dat ook in het geschreven beleid de urgentie afneemt van te nemen maatregelen met betrekking tot voorziene problemen in de woningmarkt als gevolg van demografische krimp naarmate de crisis langer geleden is.

De in dit onderzoek geselecteerde instrumenten uit de praktijk worden door de betrokkenen van gemeenten en provincie goed gewaardeerd. De kracht zit in de zogenaamde uitstraling op de omgeving. Ieder project of aangepakte woning geeft omwonenden vertrouwen of een gevoel van noodzaak om zelf ook maatregelen te treffen aan de eigen woning, wat de leefbaarheid in de wijk ten goede komt.

De effectiviteit van de instrumenten ten opzichte van de opgave voor Zeeuws-Vlaanderen is vrij laag tot laag. Maar in plaats van de schaal waarop de instrumenten worden toegepast is het vooral de opgave die men voor de regio ziet die in deze ter discussie wordt gesteld. Het is niet terecht om de gemeenten en provincie verantwoordelijk te houden voor de totale opgave. De huidige sturingspraktijk van overheden in Nederland gaat uit van stimuleren en faciliteren van ontwikkelingen om bijvoorbeeld een beweging tot aanpak van de woning en omgeving op gang te krijgen of te houden. Het voeren van beleid is immers gericht op het voorkomen, verminderen of wegnemen van een maatschappelijk probleem. Het gaat hier om het behouden van de leefbaarheid en het vermijden van een cumulatie van leefbaarheidsproblemen (de neerwaartse spiraal). Omdat in de ontwikkeling van de leefbaarheid meer risico's in samenhang met de demografische ontwikkeling zitten is voortzetting van de ingeslagen weg essentieel. De verouderde woningvoorraad heeft kwalitatieve aanpassing nodig en de risico's op een verslechtering van de leefomgeving zijn nog steeds -meer sluimerend- aanwezig in de woningmarkt.

Meer specifiek ten aanzien van de geselecteerde instrumenten geldt dat de twee projecten (Borghkwartier in Oostburg en Lievenspolder 2 in Terneuzen) zeer hoog scoren in de kwalitatieve aanpassing en het ook in kwantiteit goed doen, maar dat geconcludeerd moet worden dat deze projecten nu niet meer reëel zijn omdat de subsidies en kortingen die het mogelijk maakten niet meer beschikbaar zijn. Daarnaast kan van de hoge kosten afgevraagd worden in hoeverre dat passend is. De drie doorlopende instrumenten (PIW, DPW, KLUS) geven mooie resultaten. De combinatie van instrumenten kunnen elkaar versterken. De inzet van instrumenten wisselt per gemeente, waardoor meer te bereiken is met het verbeteren van de inzet. Een nadeel van deze instrumenten is dat ze in sommige straten en wijken niet aanslaan.

Eerder heeft de economische crisis het algemene besef omtrent de consequenties van demografische krimp versterkt. In de regio Zeeuws-Vlaanderen heeft dit geleid tot een gezamenlijke visie en te voeren strategie. In de interviews blijkt men nog steeds gezamenlijk (inclusief provincie) voor de opgave te staan, maar ook onder lokale druk te zoeken naar mogelijkheden voor meer woningniewbouw binnen de gemeenten. De economische cyclus zal op den duur weer een neergang vertonen en de moeilijkheden weer scherper zichtbaar maken. Wanneer zich dan ook de afname van het aantal huishoudens inzet (vanaf 2030) worden wellicht grotere stappen wenselijk en haalbaar.



## 5. Conclusies en aanbevelingen

Centraal in deze scriptie staat de demografische krimp in Zeeuws-Vlaanderen en de aanpassing van de woningvoorraad door de inzet van beleidsinstrumenten van gemeenten en provincie om de leefbaarheid te behouden. Gebleken is dat de (potentiele) problemen ten aanzien van het thema wonen door betrokkenen van de gemeenten gerelativeerd worden. De data omtrent de bevolkingsdaling en de woningmarkt weerspreken deze perceptie niet. De opgave voor de woningmarkt is vooral kwalitatief van aard. De risico's op een verslechtering van de leefomgeving zijn echter in de woningmarkt nog steeds -meer sluimerend- aanwezig. Hoe het te voeren beleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting in Zeeuws-Vlaanderen er dan uit zou moeten zien komt in dit hoofdstuk aan de orde aan de hand van de centrale vraag, de deelvragen en de aanbevelingen. Daarnaast is een methodische reflectie ingevoegd.

### 5.1 Conclusies

**Centrale vraag:** *In hoeverre is het op dit moment en in de nabije toekomst voor gemeenten en provincie mogelijk om een effectief beleid met betrekking tot ruimtelijke ordening en volkshuisvesting te voeren dat tegemoet komt aan de (verwachte) toename aan leefbaarheidsproblemen in de krimpregio Zeeuws-Vlaanderen?*

De ervaren leefbaarheid in Zeeuws-Vlaanderen is vergelijkbaar met het gemiddelde van Nederland, ondanks een beperkter hoeveelheid voorzieningen en de grotere afstanden die afgelegd moeten worden. De verwachtingen voor de toekomst liggen echter lager en inzicht in verschillen tussen lokale gemeenschappen is er nog niet. De demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en ontgroening zijn vrijwel autonoom, waardoor sturing vooral gericht moet zijn op begeleiding en niet op het tegengaan van deze ontwikkelingen. De bevolkingsdaling in Zeeuws-Vlaanderen is over de afgelopen 10 jaar relatief gezien bescheiden geweest en het aantal huishoudens nam nog licht toe. Met de toegenomen spanning op de woningmarkt zijn de negatieve effecten van bevolkingskrimp op het beleidsthema wonen op dit moment niet goed zichtbaar. Zo is de hoeveelheid woningleegstand afgenomen. Het leegstandspercentage ligt wel hoger dan het Nederlands gemiddelde, maar is vrij laag. De zichtbare leefbaarheidsproblemen in relatie tot de woningmarkt zijn vooral gelegen in het recreatief gebruik van woningen (inclusief deeltijdwonen) en in huisvesting van arbeidsmigranten. Daarbij blijken lokale inwoners door prijsstijgingen ook niet altijd meer aan bod te komen op de woningmarkt. Een mismatch tussen vraag en aanbod aan woningen geschikt voor senioren ligt zichtbaar voor de hand (maar is nog niet in onderzoek aangetoond).

De mogelijkheden van gemeenten en provincie om sturing te geven zijn beperkt. De opgave is vooral kwalitatief van aard vanwege de verouderde woningvoorraad (de helft is ouder dan 50 jaar) en genoemde mismatch. De vernieuwing is echter kostbaar en moeilijk te realiseren met het overgrote deel in particulier eigendom. Vooral door middel van economische instrumenten worden directe effecten gerealiseerd, dus door het verstrekken van subsidies en leningen. Gebleken is dat actieve begeleiding van inwoners tot meer resultaten leidt. De toegepaste instrumenten die in dit onderzoek zijn beoordeeld geven mooie resultaten, waarbij de kracht zit in de positieve uitstraling op de omgeving wat de leefbaarheid ten goede komt. Intensiveren van deze toegepaste instrumenten is dan ook wenselijk. Daarnaast zal ook op achterblijvende straten en wijken gericht moeten worden om een concentratie van leefbaarheidsrisico's te voorkomen.

De effectiviteit van de onderzochte instrumenten ten opzichte van de opgave nu en in de toekomst blijkt vrij laag te zijn. Het is dus maar ten dele mogelijk om effectief beleid met betrekking tot ruimtelijke ordening en volkshuisvesting te voeren dat tegemoetkomt aan de (voorziene) leefbaarheidsproblemen in de regio. Maar in plaats van de schaal waarop de instrumenten worden toegepast is het vooral de opgave die men voor de regio ziet die in deze thesis ter discussie is gesteld. Het is niet terecht om de gemeenten en provincie verantwoordelijk te houden voor de totale opgave. De huidige sturingspraktijk van overheden in Nederland gaat uit van stimuleren en faciliteren van ontwikkelingen om bijvoorbeeld een beweging tot aanpak van de woning en omgeving op gang te krijgen of te houden. Het voeren van beleid is gericht op het voorkomen, verminderen of wegnemen van een maatschappelijk probleem. Het gaat hier om het behouden van de leefbaarheid en het vermijden van een cumulatie van leefbaarheidsproblemen (de neerwaartse spiraal). Omdat in de ontwikkeling van de leefbaarheid meer risico's in samenhang met de demografische ontwikkeling zitten is voortzetting van de ingeslagen weg essentieel. En radicaal opschalen dus niet. In de woningmarkt zijn de risico's sluimerend aanwezig. Deze zullen zich weer openbaren bij een verslechtering van de economie (afname interesse in recreatief wonen en huisvesting arbeidsmigranten) al dan niet gepaard met de voorspelde afname van het aantal huishoudens (vanaf 2030). Zwaardere maatregelen liggen pas dan voor de hand.

Het feit blijft dat vernieuwing en verkleining van de hoofdzakelijk particuliere woningvoorraad kostbaar is. Er blijkt geen verdienmodel dat hierop is toe te passen. Dus om meer te bereiken kunnen er meer financiële middelen worden ingezet. Hierbij zal echter steeds afgevraagd moet worden of het doel, de na te streven leefbaarheid, de inzet van middelen rechtvaardigen. Op andere beleidsthema's als bereikbaarheid, onderwijs, zorg en arbeidsmarkt zijn de gevolgen momenteel meer voelbaar dan op het thema wonen, dus is daar nu meer aandacht voor op zijn plaats.

**Onderzoeksvraag 1:** *In hoeverre doet zich (verwachte) bevolkingskrimp voor in (delen van) Zeeuws-Vlaanderen en welke gevolgen heeft dat voor de lokale woningmarkt en de ervaren leefbaarheid van de lokale bevolking?*

In Zeeuws-Vlaanderen is in *aantallen* nauwelijks sprake van demografische krimp. De bevolkingsafname is relatief zeer klein en het aantal huishoudens neemt nog steeds licht toe. In *samenstelling* is er weldegelijk een verandering gaande wat bepalend is voor de toekomst. De vergrijzing wordt steeds prominenter zichtbaar en het tekort aan arbeidskrachten zal toenemen (waarmee meer arbeidsmigranten nodig zullen zijn). Het percentage woningleegstand is, hoewel wat hoger dan het Nederlands gemiddelde, vrij laag. Door de toegenomen spanning op de woningmarkt zijn de mogelijke negatieve gevolgen van bevolkingsdaling niet erg zichtbaar. In overeenstemming met deze uitkomsten is men in de regio doorgaans nog tevreden over de ervaren leefbaarheid. Inzicht in leefbaarheidsverschillen tussen lokale gemeenschappen is er overigens nog niet. De (voorziene) ontwikkelingen in de gemeente Sluis zijn het meest zorgelijk. Naast een (kleine) structurele bevolkingsdaling ontwikkelt de woningbehoefte zich inmiddels ook negatief, waarmee er zich een woningoverschot kan gaan voordoen.

**Onderzoeksvraag 2:** *Welke doelen stellen de provinciale en lokale overheden in Zeeuws-Vlaanderen zich ten aanzien van de ruimtelijke ordening en welke instrumenten hebben gemeenten en provincie in handen om sturing te geven aan de woningvoorraad?*

De provincie en de gemeenten (ook als regio) streven een prettige leefomgeving na, waarbij evengoed belang wordt gehecht aan een sterke economie en een goede bereikbaarheid. Ten behoeve van de leefbaarheid beoogt men dus een gezonde woningmarkt, waarin het aanbod aansluit op de woningbehoefte. Hierbij wordt vooral gericht op een concentratie in steden en grote kernen.

De gemeenten en provincies hebben diverse instrumenten ter beschikking, waarbij sloop en nieuwbouw in samenhang wordt gebracht binnen het kader van een gezamenlijke visie. Opvallend is echter dat naarmate de beleidsdocumenten jonger zijn (de crisis langer geleden is) de urgentie afneemt van te nemen maatregelen met betrekking tot voorziene problemen in de woningmarkt als gevolg van demografische krimp. Inmiddels lijkt de vraag naar woningnieuwbouw zwaarder te wegen dan het beperken van een toename van de voorraad groter dan de voorspelde behoefte.

In de praktijk geldt dat door de provincie Zeeland periodiek een prognose wordt opgesteld van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Aan de hand hiervan wordt vastgesteld hoeveel nieuwe toevoegingen nodig zijn; de Ladderruimte. De verdeling van deze Ladderruimte tussen de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten wordt vastgelegd in de regionale woningmarktafspraken. De drie gemeenten hebben als regio een gezamenlijke woonvisie vastgesteld waarin de opgave voor de woningmarkt is vastgesteld, zoals herstructurering, aanpak van de particuliere voorraad en realistische woningbouwproductie. Op basis van deze woonvisie worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties. Daarnaast worden met de corporaties ook samenwerkingsafspraken gemaakt voor verschillende projecten. Herstructureringsprojecten waarbij ook de woonomgeving wordt aangepakt vinden hoofdzakelijk plaats met woningcorporaties (dus de sociale huurwoningvoorraad). De gemeenten stellen de bestemmingsplannen vast, bewaken de planvoorraad en schrappen waar wenselijk en mogelijk bouwplannen. Vanuit de provincie worden subsidies verstrekt voor het slopen van woningen al dan niet met nieuwbouw, voor het samenvoegen van woningen en voor verkleining van de sociale huurwoningvoorraad, genaamd Provinciale Impuls Wonen. Aanvankelijk gevoed vanuit de provincie, maar nu alleen nog door de gemeenten Sluis en Terneuzen worden stimuleringsleningen verstrekt ter verbetering van de woningkwaliteit, bekend als Duurzame Particuliere Woningverbetering. Door de gemeenten kunnen eigenaren van verpauperde woningen worden begeleid naar een aanpak van de woning, wat bekend staat als KLUS. In de gemeente Sluis wordt subsidie voor het samenvoegen van woningen aangeboden naast een eventuele PIW-subsidie. In de gemeente Sluis is sloop vereist voor nieuwbouw of een financiële bijdrage verschuldigd, tenzij het een kleine ontwikkeling betreft. Het verbinden van sloop aan nieuwbouw gebeurt in de praktijk casusafhankelijk vaker om een ontwikkeling mogelijk te maken. Door de provincie wordt onderzocht of een bouwtitelbank dit beter bij elkaar kan brengen, maar toepassing zal voorlopig nog niet aan de orde zijn.

**Onderzoeksvraag 3:** *Wat is het effect van de inzet van de ruimtelijke ordeningsinstrumenten door gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen en door de provincie Zeeland op het tegengaan van de leefbaarheidsgevolgen van krimp?*

De kracht van de in dit onderzoek geselecteerde instrumenten zit in de zogenaamde uitstraling op de omgeving. Ieder project of aangepakte woning geeft omwonenden vertrouwen of een gevoel van noodzaak om zelf ook maatregelen te treffen aan de eigen woning, wat de leefbaarheid in de wijk ten goede komt. Er zijn echter straten en wijken waar deze instrumenten niet aanslaan en een risico op een verslechtering van de leefomgeving aanwezig blijft, wat samenhangt met de bescheiden sociaal-economische positie van de bewoners aldaar.

De instrumenten scoren in effectiviteit ten opzichte van de opgave voor Zeeuws-Vlaanderen vrij laag tot laag. Dat is nogal een teleurstellende constatering voor zulke goed gewaardeerde instrumenten. In plaats van de schaal waarop de instrumenten worden toegepast is het vooral de opgave die men voor de regio ziet die in deze ter discussie is gesteld. De vraag wierp zich eerder al op of de gemeenten en provincie verantwoordelijk gehouden moeten worden voor de totale opgave. Het antwoord hierop is dat dit niet zo moet zijn. Behalve dat het financieel niet haalbaar is, is het niet passend voor de huidige sturingspraktijk van overheden in Nederland door onder regie meer aan de samenleving over te laten (participatiemaatschappij). Het stimuleren en faciliteren van ontwikkelingen om een beweging tot aanpak van de woning en omgeving op gang te krijgen of te houden past daar wel bij. Het doel moet daarbij voor ogen worden gehouden, namelijk het behoud van de leefbaarheid.

**Onderzoeksvraag 4:** *In hoeverre is sturing van de krimpproblematiek door lokale en provinciale overheden in Zeeuws-Vlaanderen op dit moment gewenst en mogelijk?*

Het voeren van beleid is gericht op het voorkomen, verminderen of wegnemen van een maatschappelijk probleem. Het gaat hier om het behouden van de leefbaarheid en het vermijden van een cumulatie van leefbaarheidsproblemen (de neerwaartse spiraal). Omdat in de ontwikkeling van de leefbaarheid in Zeeuws-Vlaanderen meer risico's in samenhang met de demografische ontwikkeling zitten is voortzetting van de ingeslagen weg ten aanzien van de woningmarkt essentieel. De verouderde woningvoorraad heeft kwalitatieve aanpassing nodig en de risico's op een verslechtering van de leefomgeving zijn nog steeds sluimerend aanwezig in de woningmarkt. Hierbij geldt echter dat op andere beleidsthema's als bereikbaarheid, onderwijs, zorg en arbeidsmarkt de negatieve gevolgen momenteel meer voelbaar zijn dan op het thema wonen, dus is meer beleidsaandacht op deze thema's nu gepast.

De mogelijkheden van gemeenten en provincie om sturing te geven aan de kwalitatieve opgave voor de woningvoorraad zijn beperkt. De vernieuwing is kostbaar en moeilijk te realiseren met het overgrote deel in particulier eigendom. Vooral door middel van economische instrumenten worden directe effecten gerealiseerd, dus door het verstrekken van subsidies en leningen. Gebleken is dat actieve begeleiding van inwoners tot meer resultaten leidt. De kracht van de toegepaste instrumenten die in dit onderzoek zijn beoordeeld zit in de positieve uitstraling op de omgeving wat de leefbaarheid ten goede komt.

De economische crisis heeft eerder het algemene besef omtrent de consequenties van demografische krimp versterkt. In de regio Zeeuws-Vlaanderen heeft dit geleid tot een gezamenlijke

visie en te voeren strategie. In de interviews blijkt men nog steeds gezamenlijk (inclusief provincie) voor de opgave te staan, maar ook onder lokale druk te zoeken naar mogelijkheden voor meer woningniewbouw binnen de gemeenten. De economische cyclus zal op den duur weer een neergang vertonen en de moeilijkheden weer scherper zichtbaar maken. Wanneer zich dan ook de afname van het aantal huishoudens inzet (vanaf 2030) worden wellicht grotere stappen wenselijk en haalbaar.

Voor de in dit onderzoek geselecteerde instrumenten geldt dat de twee projecten (Burghtkwartier in Oostburg en Lievenspolder 2 in Terneuzen) zeer hoog scoren in de kwalitatieve aanpassing en het ook in kwantiteit goed doen, maar dat geconcludeerd moet worden dat deze projecten nu niet meer reëel zijn omdat de subsidies en kortingen die het mogelijk maakten niet meer beschikbaar zijn. Daarnaast kan van de hoge kosten afgevraagd worden in hoeverre dat passend is. De drie doorlopende instrumenten (PIW, DPW, KLUS) geven mooie resultaten. De combinatie van instrumenten kunnen elkaar versterken. De inzet van instrumenten wisselt per gemeente, waardoor meer te bereiken is met het verbeteren van de inzet.

De drie doorlopende instrumenten zijn nu niet zonder meer op te schalen voor een groter bereik. Voor de PIW-subsidies zou meer budget beschikbaar kunnen worden gesteld, maar de hoeveelheid aanvragen is momenteel niet van dien omvang dat daarmee ook direct hetzelfde grotere bedrag wordt uitgezet. Bij een groei van het aantal aanvragen is een vergroting van het budget wenselijk. Voor de stimuleringsleningen is budget het struikelblok voor de provincie Zeeland. De provincie Zeeland staat niet bekend om haar vermogende positie, terwijl veel vermogen nodig is voor het voor lange duur kunnen aanbieden van leningen. Op basis van de eerdere verstrekkingen mogelijk gemaakt door de provincie is het zeer aannemelijk dat meer leningen kunnen worden verstrekt wanneer de gemeenten hierin samen met de provincie optrekken. In Sluis en Terneuzen lopen de leningaansvragen nu nog mondjesmaat door. Mede met het oog op het Klimaatakkoord is een beroep op de rijksoverheid hier goed verdedigbaar.

De KLUS-aanpak wordt nu vooral in Hulst toegepast. Het gevolg hiervan is duidelijk zichtbaar in het hoge aantal PIW-subsidies. Het is dan ook aan te bevelen om ambtelijke capaciteit vrij te maken in Sluis en Terneuzen om dit nieuw leven in te blazen. Het positieve effect wordt immers door alle respondenten onderschreven. Het is hierbij goed om te bedenken dat de kracht van KLUS per woning (de slechtste woning in de wijk wordt aangepakt) op termijn kan afnemen.

Daarnaast is een gerichte aanpak op achterblijvende straten en wijken wenselijk, omdat de kans op het ontstaan van een neerwaartse spiraal hier aanwezig is (concentratie inwoners met een lage sociaal-economische positie). Het lopende woningmarktonderzoek kan aan inzicht bijdragen waar de risico's zitten. Ook hier geldt dat ambtelijke capaciteit benodigd is. Wellicht dat met toekenning van extra punten en/of subsidie via PIW al een stap gemaakt kan worden.

De gebleken leefbaarheidsproblemen die samenhangen met de toename in recreatief gebruik en huisvesting van arbeiders hebben apart aandacht nodig. Voor toeristische verhuur wordt nieuwe wetgeving verwacht, waarmee registratieplicht voor verhuurders kan gelden. Daarnaast is een limiet te stellen aan het aantal nachten verhuur via een verordening mogelijk. Aandachtspunt is handhaving op vastgestelde regels, waarvoor toeristenbelasting mogelijk aangewend kan worden. Meer controles op naleving van de regels bij de huisvesting van arbeiders kan excessen tegengaan en maakt het minder aantrekkelijk om meer personen te huisvesten dan is toegestaan. Een toename van beschikbare alternatieve woonruimten zal waarschijnlijk ook positief uitwerken.

## 5.2 Reflectie

Dit verkennend onderzoek startte met het in beeld brengen van de gevolgen van demografische krimp en de mogelijke maatregelen gericht op de aanpassing van de woningvoorraad ten gunste van de leefbaarheid. De aanpassingsopgave wordt onderscheiden naar kwantiteit (hoeveelheid woningen) en kwaliteit (samenstelling, eigenschappen, omgeving). Deze parameters zijn in de casestudy gebruikt om tot een weging te komen van de effectiviteit van de geselecteerde beleidsinstrumenten, omdat het algemene doel -het behouden van de leefbaarheid- zich moeilijk anders laat vertalen naar kwantificeerbare eenheden met betrekking tot de woningmarkt. Want zoals ook in de conclusies naar voren komt is 'wonen' één van de verschillende beleidsthema's die van invloed zijn op de leefbaarheid, waarmee een geheel zuivere beoordeling van de bijdrage van een enkel thema aan het hoofddoel niet mogelijk is.

Ten behoeve van de betrouwbaarheid van resultaten is in de casestudy waar mogelijk gewerkt met feitelijke gegevens en zijn bevindingen in de semigestructureerde interviews geverifieerd en uitgediept. De interviews zijn gehouden met de betrokken wethouders en beleidsmedewerkers ruimtelijke ordening en huisvesting, omdat zij de dagelijkse praktijk met de toegepaste instrumenten ervaren in hun lokale woningmarkt. Omdat de effecten van instrumenten grotendeels onafhankelijk zijn vast te stellen staat een eventueel politiek gekleurde kijk op de zaak een weging niet in de weg. In de interviews zijn hieromtrent overigens ook geen onzekerheden ontstaan.

Ook achteraf beschouwd was de opzet van het onderzoek passend. Door de grondige beoordeling van data en (beleids)documenten waren de interviews inhoudelijk van aard en kenden een prettig verloop. Een persoonlijke les voor een volgend onderzoek is echter wel het toepassen van een strakker kader in de interviews ten behoeve van de uitwerking van resultaten achteraf.

## 5.3 Aanbevelingen

Ten behoeve van het te voeren beleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting in Zeeuws-Vlaanderen leidt dit onderzoek tot de volgende aanbevelingen.

- Stel ambtelijke capaciteit beschikbaar in Sluis en Terneuzen om KLUS weer jaarlijks toe te passen. Maak gebruik van de laatste ervaringen in Hulst, waar dit onverminderd wordt toegepast.
- Vergroot het budget voor de PIW-subsidies wanneer het aantal aanvragen toeneemt. Dit is te verwachten bij een versterkte inzet op KLUS.
- Stel in samenwerking tussen provincie en gemeenten opnieuw budget voor lange termijn beschikbaar voor de stimuleringsleningen DPW in alle Zeeuws-Vlaamse gemeenten. Doe hiervoor met het oog op het Klimaatakkoord een beroep op de rijksoverheid. Communiceer de beschikbaarheid duidelijk in de regio.
- Selecteer de achterblijvende straten en wijken (mede aan de hand van verwacht onderzoek) en ga daar gericht aan de slag met begeleiding van inwoners om tot verbetering van de woningen en woonomgeving te komen, waarvoor dus ambtelijke capaciteit beschikbaar moet worden gesteld. Overweeg toekenning van extra punten en/of subsidie via PIW en een aanpak van de omgeving als stimulans.
- Beoordeel de mogelijkheden om recreatieve verhuur van reguliere woningen in te perken waar nodig (bijvoorbeeld in specifieke woonkernen) zoals registratieplicht, een limiet aan het aantal nachten verhuur en de heffing van toeristenbelasting. Betrek daarbij de

handhavingmogelijkheden en verlies niet uit het oog dat het toeristisch gebruik ook een economische bijdrage levert en het voorzieningenniveau op peil kan houden.

- Laat meer controles op naleving van de regels bij de huisvesting van arbeiders uitvoeren, zodat het minder aantrekkelijk wordt om meer personen te huisvesten dan is toegestaan.
- Een praktijkonderzoek In Zeeuws-Vlaanderen naar de omvang van het aantal arbeidsmigranten, de te onderscheiden categorieën en hun specifieke woonwensen geeft meer inzicht in hoe huisvesting beter kan aansluiten en daarmee leefbaarheidsproblemen voorkomen kunnen worden.
- Onderzoek de ervaren leefbaarheid in Zeeuws-Vlaanderen op een zo laag mogelijk niveau, zodat meer inzicht in de risico's ontstaat en er gericht maatregelen te treffen zijn.
- Onderzoek de verschillen tussen de bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland 2019 en Primos 2019. Uit de vergelijking van de huishoudensprognoses voor Zeeuws-Vlaanderen blijkt dat Primos 2019 uitgaat van een snellere en wat grotere groei tot het kantelpunt rond 2025. De daling verloopt vervolgens ook veel scherper dan de prognose Zeeland 2019. In 2040 zou dat een verdubbeling van de nu voorziene negatieve woningbehoefte betekenen en bij voortzetting wordt het verschil nog groter.
- Pragmatisch omgaan met plannen voor woningniewbouw komt tegemoet aan de huidige behoefte uit de gemeenten, maar blijf oog houden voor de toekomstige ontwikkeling van de woningbehoefte. De Ladderruimte zoals in de regionale woningmarktafspraken vastgelegd geeft hier duidelijkheid over. Een forse overschrijding betekent in de toekomst bij een afname van de woningbehoefte grotere negatieve gevolgen en een grotere (kostbare) kwantitatieve opgave.
- De uitbreidingsbehoefte is in principe tijdelijk van aard. Wanneer dit op lokaal niveau aan de orde is zou met verplaatsbare woningen kunnen worden voorzien, wat vooral voor corporaties en/of verhuurders een mogelijkheid kan zijn.
- In Sluis is de woningbehoefte negatief. Een koppeling van sloop aan nieuwbouw is hier wenselijk. Te heroverwegen is de toepassing van de vereveningsbijdrage met een minimumbedrag bij nieuwbouw zonder sloop. Voor een particuliere ontwikkeling zou een meer specifieke uitzondering kunnen worden gemaakt voor bijvoorbeeld één wooneenheid in eigendom en voor eigen bewoning, wat ook controleerbaar is.
- Scherp inzicht in de kwalitatieve opgave ontbreekt. Benut daarom de twee lopende woningmarktonderzoeken (Stec Groep en RIGO) om (meer) duidelijk te krijgen welke samenstelling van de voorraad naar soorten woningen wenselijk is (sturing bij toevoeging), hoeveel woningen aanpassing nodig hebben op eigenschappen (levensloopbestendigheid, energiezuinigheid, duurzaamheid, bouwtechnische kwaliteitseisen en woonwensen) en in welke straten of wijken verbetering van de woonomgeving noodzakelijk is.
- Deel (actief) de inzichten omtrent de kwalitatief wenselijke veranderingen van de woningvoorraad, zodat marktpartijen dit kunnen meenemen in al bestaande en nieuwe ontwikkelingsplannen.
- Voor een vastgoedfinancier of -belegger zou meer kennis van de regio en de verwachte ontwikkelingen kunnen bijdragen aan een betere beoordeling van de mogelijkheden. Wanneer

bijvoorbeeld gericht wordt op woningen van goede kwaliteit dan zijn hier evengoed langjarig directe rendementen en een redelijk te voorspellen eindwaarde te realiseren.

- Het label 'krimpregio' is niet helemaal terecht voor Zeeuws-Vlaanderen, want de combinatie van daling van het aantal inwoners en het aantal huishoudens is als regio tot 2030 nog niet aan de orde. De verandering van de bevolkingssamenstelling door ontgroening en vergrijzing en de uitdagingen die dat met zich meebrengt zijn echter weldegelijk in het hele gebied van toepassing. De verouderde woningvoorraad die onvoldoende aansluit op de veranderende behoefte draagt daar niet aan bij. De regio Zeeuws-Vlaanderen werkt terecht samen als woningmarktregio en weet zich zo ook mogelijk sterker op de kaart te zetten. Of het doorhalen van het label 'krimpregio' meer zal opleveren voor het gebied is in deze niet te beoordelen, maar wellicht dat vooral in terminologie een minder belastende aanduiding te zoeken is waarbij de onderlinge verbinding zichtbaar blijft.



## Bibliografie

- Atzema, O., Rietbergen, T. v., Lambooy, J., & Hoof, S. v. (2015). *Ruimtelijke economische dynamiek*. Bussum: Uitgeverij Coutinho.
- Baltus, R., Doornbos, H., Moshaver, H., & Tragter, M. (2017). *Voortgangsrapportage Actieplan Bevolkingsdaling*. Berenschot.
- Blommaert, M., & Galen, v. A. (2013). *Krimp in beeld: het krimpbeleid van de provincie Zeeland (2007-2012), Rapport van bevindingen*. Middelburg: Rekenkamer Zeeland.
- Boersma, A., & Reijden, H. v. (2017). *Instrumentarium sturing op woonbeleid*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Bontje, M. (2004). Facing the challenge of shrinking cities in East Germany: The case of Leipzig. *GeoJournal*, 13-21.
- Bouter, S. (2019, april 5). Sinds Airbnb is de situatie in Cadzand niet leefbaar meer. *NRC.nl*.
- Brand, L. v., & Kaagman, L. (2013). *Regionale woningmarktafspraken, Voortgangsrapportage 2013*. Middelburg: Provincie Zeeland.
- Buitelaar, E., & Bregman, A. (2016). Dutch land development institutions in the face of crisis: trembling pillars in the planners' paradise. *European Planning Studies*, 1281-1294.
- Buiten, J. (2010). *Naar planning voor krimp*. Groningen: Provincie Groningen.
- Cammen, H. v., & Klerk, L. d. (2003). *Ruimtelijke ordening - Van grachtengordel tot Vinex-wijk*. Utrecht: Het Spectrum.
- CBS. (2015). *Leegstaande woning: wel of niet beschikbaar voor de woningmarkt?* Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Clavis. (2018, februari). Brochure project Lievenspolder. Terneuzen: Clavis.
- Dam, F. v., Groot, C. d., & Verwest, F. (2006). *Krimp en ruimte; Bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid*. Rotterdam / Den Haag: NAI Uitgevers / Ruimtelijk Planbureau.
- Derks, W., Hovens, P., & Klinkers, L. (2006). *Structurele bevolkingsdaling. Een urgente nieuwe invalshoek voor beleidsmakers*. Den Haag: Raad voor Verkeer en Waterstaat / VROM Raad.
- Dijkstal, H., & Mans, J. (2009). *Consequenties van demografische ontwikkelingen in Zeeland. Rapportage Topteam Krimp voor Zeeland*.
- Doorewaard, H., Kil, A., & Ven, A. v. (2015). *Praktijkgericht kwalitatief onderzoek*. Amsterdam: Boom uitgevers.
- Elshof, H. (2017). *Local population decline in rural North-Netherlands*. Groningen: University of Groningen.
- Engbersen, R., Slegh, E., & Lupi, T. (2017). *Kennisagenda 2017*. Den Haag: Platform31.
- Faessen, W., Gopal, K., Van Leeuwen, G., & Omtzigt, D. (2017). *Primos 2017 - Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2017-2050*. Delft: ABF Research.
- Francke, A. (2010). *(On)gebaande paden in een krimpende regio*.
- Gardenier, J., Nanninga, M., Rijn, H. v., & Weijer, A. (2011). *Leven in de leegte, Leefbaarheid in Noord-Groningen anno 2010*. Groningen: CAB.
- Gemeente Hulst. (2018). *Coalitieprogramma Hulst 2018-2022, De kracht van samen*. Hulst: Gemeente Hulst.
- Gemeente Hulst. (2018). *Prestatieafspraken 2019 gemeente Hulst*. Hulst: Gemeente Hulst.
- Gemeente Hulst, Ondernemersvereniging Hulst Binnenstad, Wijkraad Hulst Binnenstad. (2015). *Visie Vestingstad Hulst*. Hulst: Gemeente Hulst.
- Gemeente Hulst, Rothuizen van Doorn 't Hooft. (2012). *Structuurvisie Hulst*. Hulst: Gemeente Hulst.

- Gemeente Sluis. (2015). *Krachtig verbonden, Visiedocument 2016-2020*. Oostburg: Gemeente Sluis.
- Gemeente Sluis. (2017, februari 23). Raadsbesluit omtrent 6e wijziging programmabegroting 2017. Oostburg: Gemeente Sluis.
- Gemeente Sluis. (2018). *Coalitieprogramma 2018-2022, Dynamisch, continuerend en grensverleggend*. Oostburg: Gemeente Sluis.
- Gemeente Sluis. (2018). *Prestatieafspraken 2019 gemeente Sluis*. Oostburg: Gemeente Sluis.
- Gemeente Sluis. (2019, juli 10). e-mailcorrespondentie met Senior Beleidsadviseur Ruimte & Wonen van de gemeente Sluis. Oostburg.
- Gemeente Terneuzen. (2012). *Structuurvisie Binnenstad Terneuzen*. Terneuzen: Gemeente Terneuzen.
- Gemeente Terneuzen. (2015, december 2). Raadsbesluit omtrent Lievenspolder 2. Terneuzen: Gemeente Terneuzen.
- Gemeente Terneuzen. (2018). *Coalitieakkoord Terneuzen 2018-2022, Sterk, Betrokken & Vitaal*. Terneuzen: Gemeente Terneuzen.
- Gemeente Terneuzen. (2018). *Prestatieafspraken 2019 gemeente Terneuzen*. Terneuzen: Gemeente Terneuzen.
- Gemeente Terneuzen, Rothuizen van Doorn 't Hooft. (2010). *Structuurvisie 2025*. Terneuzen: Gemeente Terneuzen.
- Gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen. (2016, mei). Project KLUS, Gezamenlijke aanpak verpauperde panden, derde ronde (flyer). Gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen.
- Glaeser, E. (2012). *Triumph of the city*. London: Pan Macmillan .
- Gool, P. v., Jager, P., Theebe, M., & Weisz, R. (2013). *Onroerend goed als belegging*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Graaff, T. d., Oort, F. v., & Boschman, S. (2008). *Woon-werkdynamiek in Nederlandse gemeenten*. Rotterdam / Den Haag: NAI Uitgevers / Ruimtelijk Planbureau.
- Groenemeijer, L., Stuart-Fox, M., Leeuwen, G. v., & Omtzigt, D. (2018). *Primos 2018. Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2018-2050*. Delft: ABF Research.
- Heuvel, J. v. (2017). *Beleidsinstrumentatie. Sturingsinstrumenten voor het overheidsbeleid*. Den Haag: Boom Bestuurskunde.
- Hoek-Gerritsen, S. (2015). *Schrijfgids voor economen*. Bussum: Coutinho.
- Hoogerwerf, A., & Herweijer, M. (2008). *Overheidsbeleid. Een inleiding in de beleidswetenschap*. Alphen aan den Rijn: Kluwer.
- Hospers, G. (2018, mei). Manchester in transitie. *Stadswerk Magazine*, 36.
- Hospers, G., & Reverda, N. (2012). *Krimp, het nieuwe denken*. Den Haag: Boom Lemma uitgevers.
- Iersel, J. v. (2018). *Buitenlandse migratie in de nieuwe prognose van Zeeland*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Jongbloed, L., & Kaagman, L. (2014). *Bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland 2014*. Middelburg: Provincie Zeeland.
- Jongbloed, L., & Kaagman, L. (2015). *Bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland 2015*. Middelburg: Provincie Zeeland.
- Kaagman, L. (2019). *Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2019*. Middelburg: Provincie Zeeland.
- Kleinepier, T., Gopal, K., Omtzigt, D., Leeuwen, G. v., & Stuart-Fox, M. (2019). *Primos 2019*. Delft: ABF Research.

- Leidelmeijer, K., Marlet, G., & Woerkens, C. v. (2017). *Analyse Leefbaarometer 2016*. Amsterdam / Utrecht: RIGO Research en Advies / Atlas voor gemeenten.
- Lupi, T., & Bronsvoort, I. (2017). *Verslag expertmeeting 27 november 2017: Op zoek naar woningmarktstrategieën voor krimpgebieden*. Den Haag: Platform31.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2018). *Staat van de Volkshuisvesting - Jaarrapportage 2018*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2016). *Actieplan Bevolkingsdaling*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2018). *Actieplan Bevolkingsdaling, Tweede Voortgangsrapportage*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties. (2019, juli). *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*. Opgehaald van [www.denationaleomgevingsvisie.nl](http://www.denationaleomgevingsvisie.nl).
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu. (2012). *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. (2018). *MIRT overzicht 2019*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.
- Mulderij, M. (2018). *Evaluatieverslag DPW, Stimuleringsregeling Duurzame Particuliere Woningverbetering*. Middelburg: Provincie Zeeland.
- Nistal, R., & Schep, N. (2013). *MKBA Zeeuws-Vlaanderen*. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw.
- NIVEL. (2019, april 8). Opgehaald van NIVEL Zorgmonitor Krimpgebieden: <http://zmk.nivel.nl/>
- NVM. (2019). *Transactiecijfers NVM-Regio Zeeuws Vlaanderen, 1e kwartaal 2019*. Nieuwegein: NVM Data & Research.
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2016, 9 12). [www.pbl.nl](http://www.pbl.nl). Opgeroepen op 5 10, 2018, van <http://www.pbl.nl/infographic/groei-en-krimp-bevolking-in-de-afgelopen-en-komende-15-jaar>
- Platform31. (2018, september 19). Transitiefondsen: verdienmodel of zwart gat? [www.platform31.nl](http://www.platform31.nl).
- Posthumus-Wouters, L. (2019). *Provinciale Impuls Wonen, Achste ronde (2019)*. Middelburg: Provincie Zeeland.
- Provincie Zeeland. (2017). Overzicht projecten PIW 2017. Middelburg: Provincie Zeeland.
- Provincie Zeeland. (2018). *Omgevingsbalans 2018, Terugblik op het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018*. Middelburg: Provincie Zeeland.
- Provincie Zeeland. (2018). Overzicht projecten PIW 2018. Middelburg: Provincie Zeeland.
- Provincie Zeeland. (2019). *Samen verschil maken, Coalitieakkoord 2019-2023*. Middelburg: Provincie Zeeland.
- Provincie Zeeland, Royal HaskoningDHV. (2018). *Omgevingsplan Zeeland 2018*. Middelburg: Provincie Zeeland.
- Provincies Groningen, Friesland, Zeeland, Limburg, Gelderland. (2016). *Nederland in balans, Een nieuwe koers voor krimpregio's*.
- Raad voor de financiële verhoudingen (Rfv). (2015). *Grond, geld en gemeenten*. Den Haag: Rfv.
- Raad voor het openbaar bestuur (Rob) en Raad voor de financiële verhoudingen (Rfv). (2008). *Bevolkingsdaling. Gevolgen voor bestuur en financiën*. Den Haag: Rob en Rfv.

- Regio Zeeuws-Vlaanderen. (2013). *Regionale woningmarktafspraken voor Zeeuws-Vlaanderen*. Gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen.
- Regio Zeeuws-Vlaanderen. (2014). *Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020*. Gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen.
- Regio Zeeuws-Vlaanderen. (2016). *Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025*. Gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen.
- Regio Zeeuws-Vlaanderen. (2018). *Regionale woningmarktafspraken 2017-2026*. Gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen.
- Rho. (2019, april 4). *voorontwerpbestemmingsplan Burghtkwartier Oostburg*. Opgehaald van [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl):  
[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1714.bpburghtkwartier-VO01/t\\_NL.IMRO.1714.bpburghtkwartier-VO01.html](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1714.bpburghtkwartier-VO01/t_NL.IMRO.1714.bpburghtkwartier-VO01.html)
- RIJK, VNG en IPO. (2009). *Kimpen met kwaliteit*. Den Haag: Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Rink, D., Haase, A., Grosmann, K., Couch, C., & Cocks, M. (2012). From Long-Term Shrinkage to Re-Growth? *Built Environment*, 162-178.
- Schijndel, B. v. (2016). *Basisboek Ruimtelijke Ordening en Planologie*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers bv.
- SEV. (2010). *Bezoekverslag: Leren van onze oosterburen bij de krimpaanpak*. Rotterdam: SEV.
- Steenbekkers, A., Vermeij, L., & Houwelingen, P. v. (2017). *Dorpsleven tussen stad en land*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Stuart-Fox, M., Blijie, B., Ligthart, D., Faessen, W., & Kleinepier, T. (2019). *De woningmarkt en leefbaarheid in krimpgebieden*. Delft: ABF Research.
- Team Midterm Review Bevolkingsdaling (TMR). (2014). *Grenzen aan de Krimp*. Den Haag: Ministerie van Binnelandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Tordoir, P., Poorthuis, A., & Rennooy, P. (2015). *De veranderende geografie van Nederland*. Amsterdam: Regioplan.
- United Nations. (2017). *World Population Prospects: The 2017 Revision, Key Findings and Advance Tables*. New York: United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division.
- Uyterlinde, M., & Dorenbos, R. (2019). *Vernieuwingskracht in krimpgebieden*. Den Haag: Platform31.
- Verwest, F., & Dam, F. v. (2010). *Van bestrijden naar begeleiden: demografische krimp in Nederland*. Den Haag/Bilthoven: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Verwest, F., Sorel, N., & Buitelaar, E. (2008). *Regionale krimp en woningbouw*. Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/ Planbureau voor de Leefomgeving.
- Visser, A., Lupi, T., & Dorenbos, R. (2016). *Ondernemerskracht in krimpregio's*. Den Haag: Platform31.
- Wheaton, W., & DiPasquale, D. (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets*. New Jersey: Prentice Hall.
- Wigmans, E. (2017). *Ruimen van de vastgoedmarkt*. Amsterdam: ASRE.
- Wouw, D. v. (2017). *Zeeuws-Vlaanderen; een landje apart?* Middelburg: ZB Planbureau en Bibliotheek van Zeeland.
- Wouw, D. v., & Overbeeke, J. v. (2016). *Tweede woningen in de gemeente Sluis*. Middelburg: ZB Planbureau en Bibliotheek van Zeeland.

Zantingh, P. (2013, juni 19). Detroit zette alles op de auto, nu is de stad failliet. Hoe kon dit gebeuren? *NRC*.

Zeelenberg, S., Van Grinsven, A., Dieters, M., & Blom, S. (2013). *Evaluatie krimpexperimenten*. Den Haag: Platform31.

Zeeuw, F. d., & Feijtel, J. (2014). Trendbreuk in het nationaal ruimtelijk beleid? *Rooilijn*, 46-51.



## Bijlage 1 Indeling krimp- en anticipeerregio's

versie 01-01-2018\*

Deze indeling is in 2015 door Minister Blok (Wonen en Rijksdienst) vastgesteld.

	<b>Krimpregio's</b>	<b>Gemeenten</b>
1.	Eemsdelta	Appingedam Delfzijl Loppersum
2.	Oost-Groningen	Oldambt Pekela Stadskanaal Veendam Westerwolde
3.	Hoogeland	De Marne Eemsmond
4.	Parkstad Limburg	Brunssum Heerlen Kerkrade Nuth Landgraaf Onderbanken Simpelveld Voerendaal
5.	Maastricht-Mergelland	Eijsden-Margraten Gulpen-Wittem Maastricht Meerssen Vaals Valkenburg aan de Geul
6.	Westelijke Mijnstreek	Beek Schinnen Sittard-Geleen Stein
7.	Zeeuws-Vlaanderen	Hulst Sluis Terneuzen
8.	Achterhoek	Aalten Bronckhorst Berkelland Doetinchem Montferland Oost Gelre Oude IJsselstreek Winterswijk
9.	Noordoost Friesland	Achtkarspelen Dantumadeel Dongeradeel Ferwerderadeel Kollumerland C.A. Tietjersteradeel

	<b>Anticiperregio's</b>	
10.	Noordwest Friesland	Harlingen Waadhoeke
11.	Friese Waddeneilanden	Ameland Schiermonnikoog Terschelling Vlieland
12.	Zuidoost Friesland	Heerenveen Ooststellingwerf Opsterland Smallingerland Weststellingwerf
13.	Oost Drenthe	Aa en Hunze Borger-Odoorn Coevorden Emmen
14.	Kop van Noord-Holland	Den Helder Hollands Kroon Schagen Texel
15.	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland
16.	Walcheren	Middelburg Veere Vlissingen
17.	Hoeksche Waard	Binnenmaas Cromstrijen Korendijk Oud-Beijerland Strijen
18.	Krimpenerwaard	Krimpenerwaard
19.	Noord-Limburg	Beesel Bergen Gennep Horst aan de Maas Mook en Middelaar Peel en Maas Venlo Venray
20.	Midden-Limburg	Echt-Susteren Leudal Maasgouw Nederweert Roerdalen Roermond Weert

\*Geactualiseerde versie n.a.v. de herindelingen per 1 januari 2018

Bron: ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



## **Bijlage 2    Prognoses huishoudensontwikkeling Zeeuws-Vlaanderen**

In november 2018 werd de prognose 'Primos 2018' vastgesteld, waarmee een prognose voor heel Nederland tot en met 2050 op laag schaalniveau werd gegeven. De provincie Zeeland heeft dit model gehanteerd om zelf tot een prognose te komen op basis van eigen input over de lokale omstandigheden (met name migratiestromen). Begin mei 2019 werd deze prognose vastgesteld, wat hier in de vergelijking is genaamd 'Zeeland 2019'.

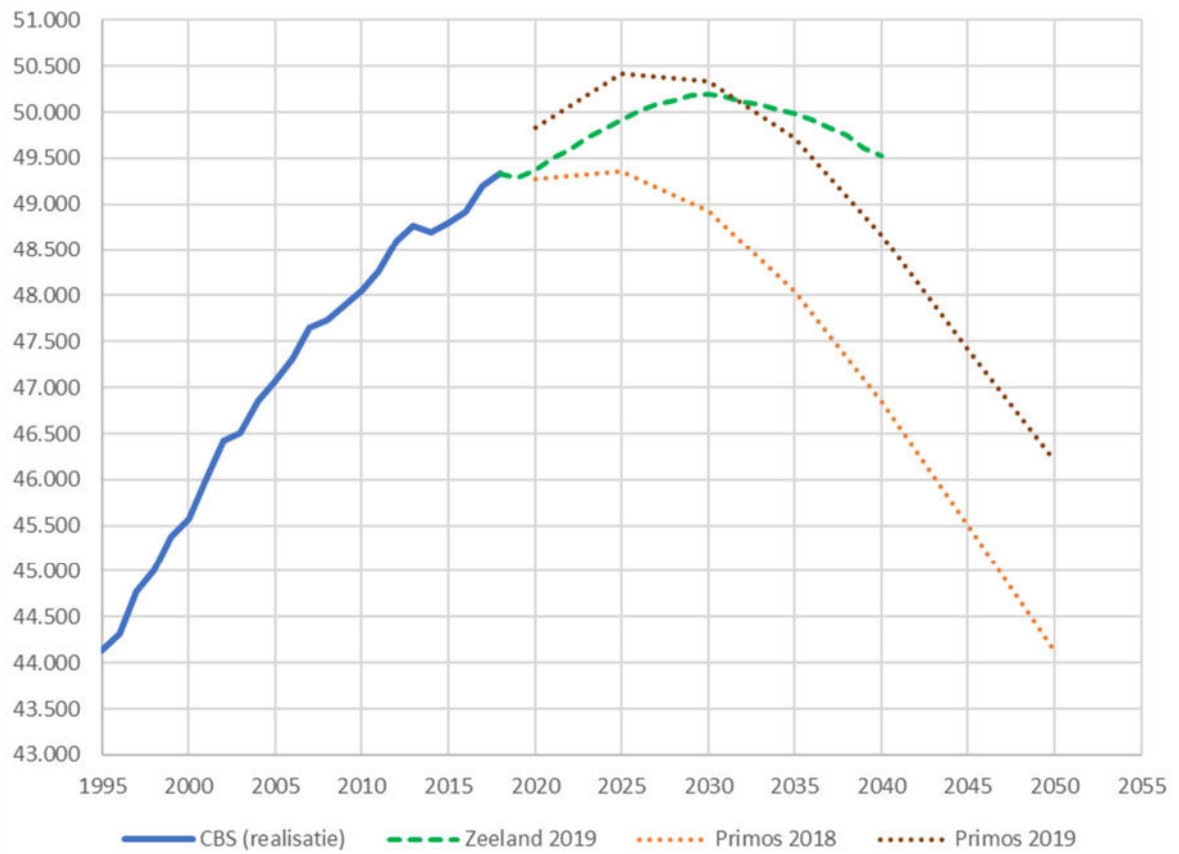
Eind mei 2019 werd echter alweer een nieuwe prognose 'Primos 2019' vastgesteld en uitgegeven, waarin de laatste CBS kernprognose is gebruikt en ook de resultaten van het nieuwste WoOn-onderzoek 2018 (publicatie april 2019) zijn verwerkt (Primos 2018 was gebaseerd op het WoOn 2015).

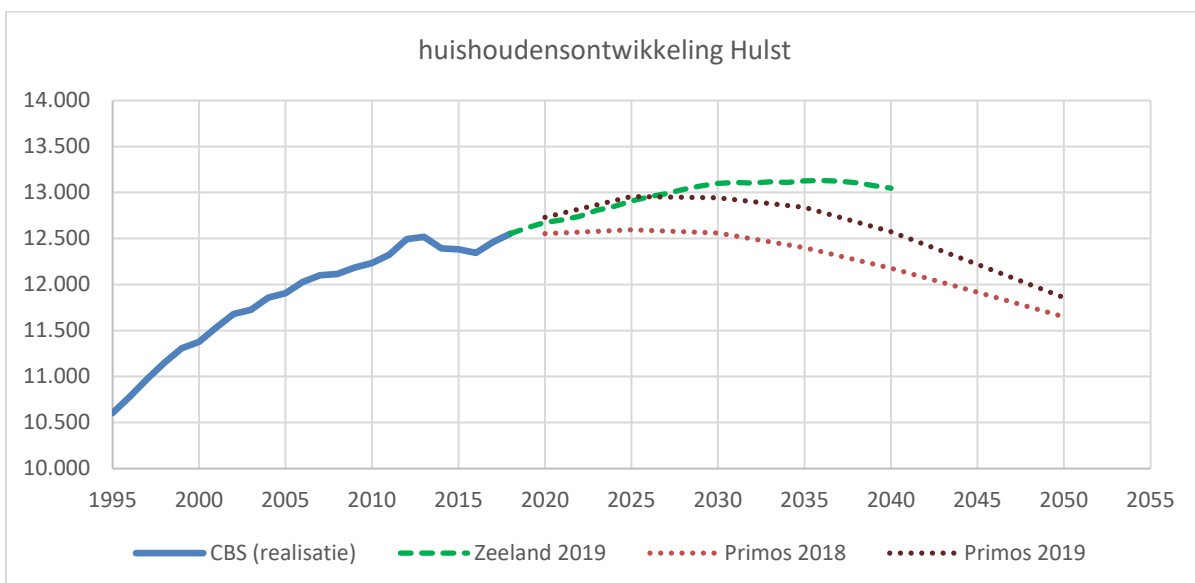
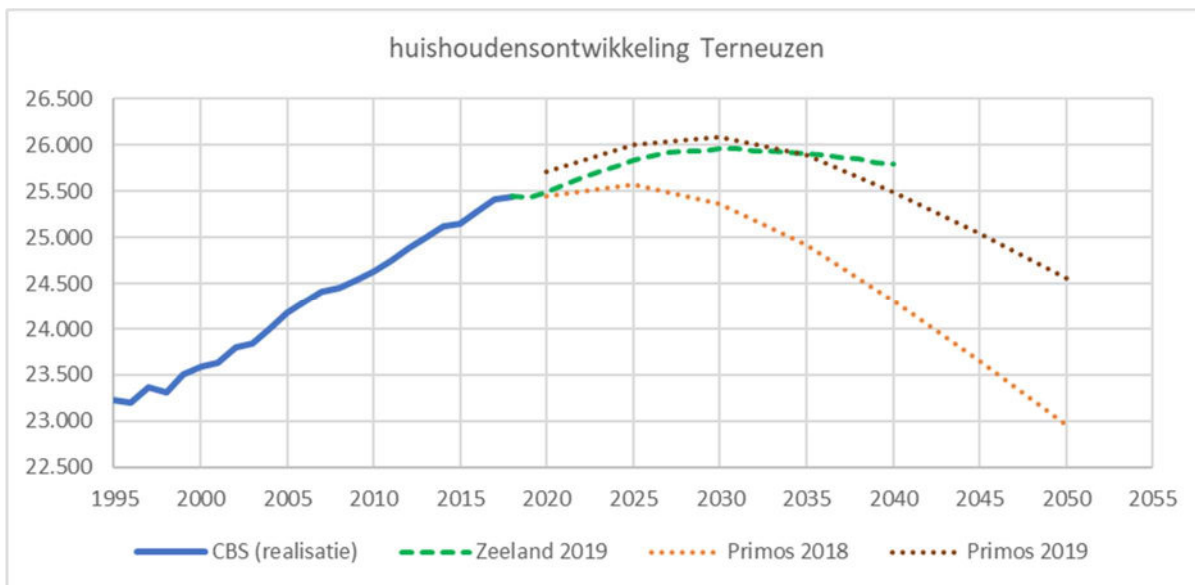
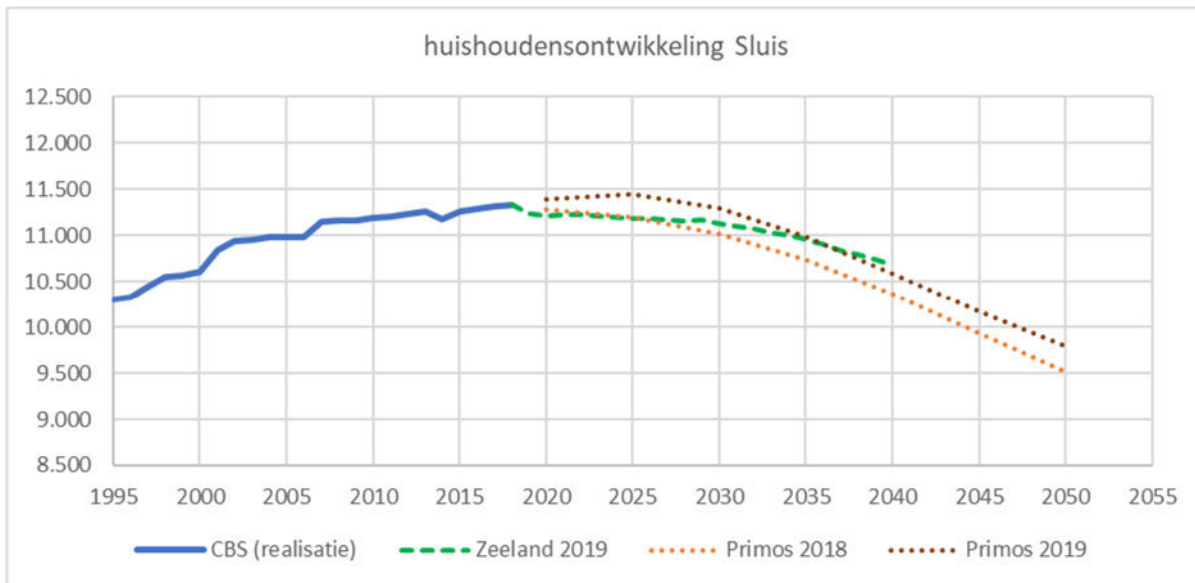
Een analyse van deze drie prognoses voor de huishoudensontwikkeling in Zeeuws-Vlaanderen laat zien dat Zeeland 2019 een aanhoudende groei tot het kantelpunt in 2030 voorspelt, terwijl Primos 2018 ervan uitging dat de top was bereikt en het kantelpunt naar afname in 2025 zou liggen. Primos 2019 voorziet echter eerst nog een grotere en snellere groei dan Zeeland 2019, maar het kantelpunt ligt nog steeds rond 2025.

Zodra de afname inzet voorziet Zeeland 2019 een minder harde daling van het aantal huishoudens dan Primos 2019 en 2018. Volgens Zeeland 2019 ligt het aantal huishoudens in 2040 nog licht boven het huidige aantal. Primos 2019 ligt dan al 871 huishoudens lager, Primos 2018 ligt daar nog eens 1.809 huishoudens onder.

De PEARL-prognose van het Planbureau voor de Leefomgeving is niet in de vergelijking toegevoegd, omdat de laatste prognose dateert van 2016 en deze een soortgelijk -maar lager- verloop van de bevolkingsomvang toont ten opzichte van het wel ingevoegde Primos 2018 (Kaagman, 2019, p. 8).

### huishoudensontwikkeling Zeeuws-Vlaanderen

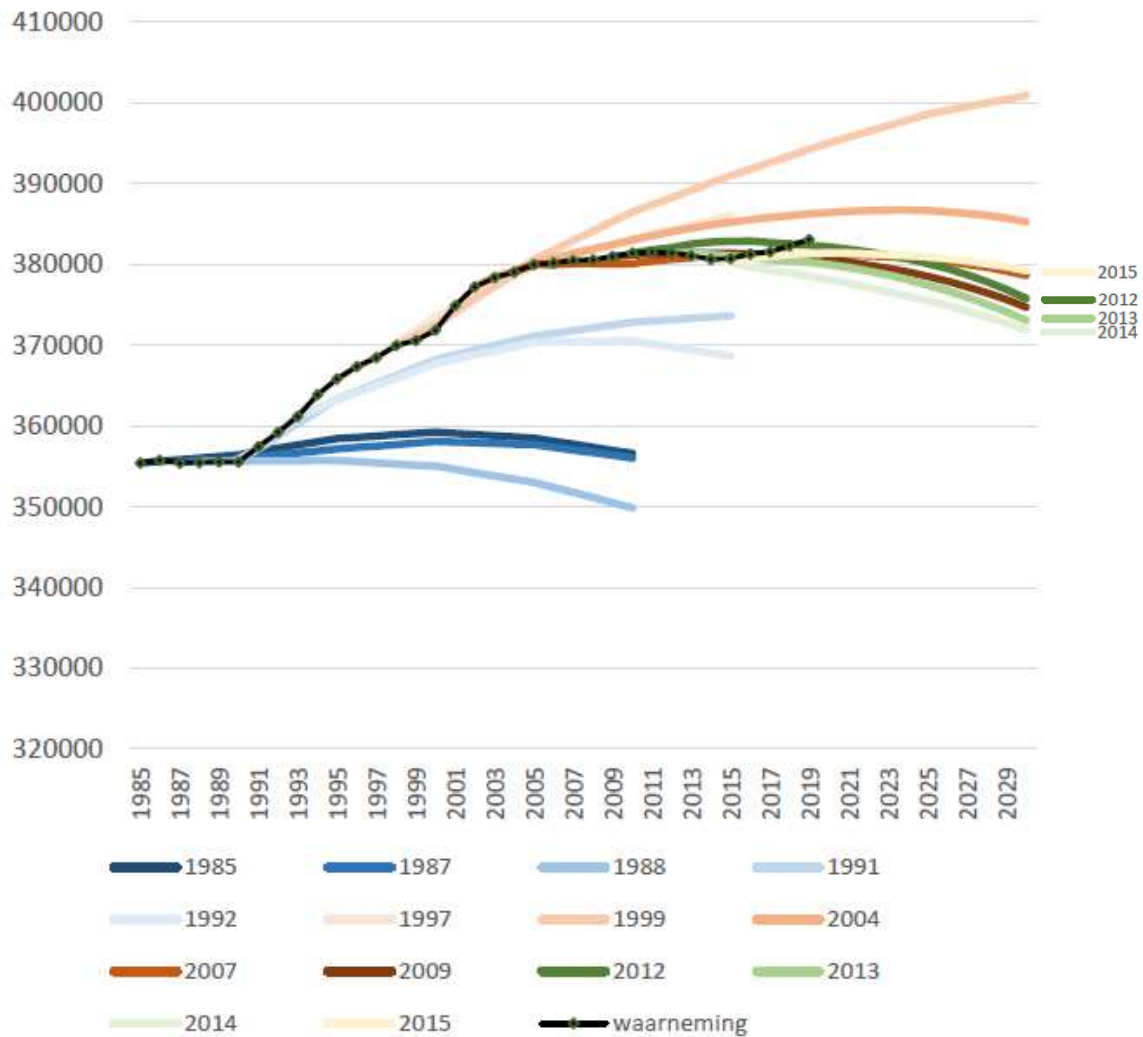






### Bijlage 3 Bevolkingsprognoses Provincie Zeeland afgelopen decennia

De prognose Zeeland 2019 toont een verdere toename van de Zeeuwse bevolking ten opzichte van de voorgaande van 2015 waarin slechts een lichte toename en vervolgens afname was voorzien (Jongbloed & Kaagman, 2015). In de prognose van 2014 was de top zelfs al bereikt en werd een bevolkingsdaling voorzien. De afname van het aantal huishoudens in Zeeland zou hierin nog tot 2026 duren, maar in Zeeuws-Vlaanderen vanaf 2024 aan de orde zijn (Jongbloed & Kaagman, 2014).



Bevolkingsprognoses Provincie Zeeland en waarneming 1985-2015

Bron: (Kaagman, 2019, p. 7)



## Bijlage 4 Interviews

interview 1		
interviewer	G. Verburg	
respondent	F.O. van Hulle	
functie	Wethouder (Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing, o.a.)	
respondent	W. van Dalen	SP2
functie	Beleidsmedewerker Volkshuisvesting	
organisatie	Gemeente Terneuzen	
datum	3 juli 2019	
tijdstip	15:00 uur	

1. Hoe groot zijn de negatieve effecten van bevolkingskrimp/-verandering op het beleidsthema wonen momenteel? *Zoals waardedaling (restschuld eigenaren), lange verkooptijden, leegstand, haast onverkoopbare woningen, verpaupering, concentratie kwetsbare groepen (segregatie), eigenaren die 'vastzitten' in eigen woning, mismatch vraag en aanbod waardoor weinig doorstroming, inkomsten gemeente ontbreken bij actieve grondexploitatie)*

Ik vind dat moeilijk aan te geven, want hoe kwantificeer je nou hoe groot. Wat je wel een periode gezien hebt is dat we in onze omgeving best wel wat leegstand hadden. Dus dat je zeker in de woningmarkt waar, volgens mij zaten we dan met woninkjes rond een ton, was een enorm overschot. Wat je dan merkt dat er binnen de demografie toch een zekere stagnatie optreedt, verkopen ze gewoon niet.

Waarom zijn we eigenlijk geen krimpgebied meer, omdat je nu merkt dat naast gewoon de reguliere aangroei van de huidige bevolking om het zo maar te zeggen, merk je dus dat middels arbeidsmigranten, expats, binnenkomen van de Belg, er ineens een ontwikkeling plaatsvindt waardoor het aantal lege woningen geminimaliseerd wordt. En dus die effecten zijn nu nog moeilijker te zien.

SP2: De werkelijke leegstand is waarschijnlijk nog minder dan de papieren leegstand. Daar zit ook nog wel verschil in, want wij zien ook wel bewoning in woningen die op papier leegstaan.

2. Hoe problematisch zijn deze effecten op dit moment? *Ontdanks de afname van het aantal inwoners in Zeeuws-Vlaanderen in de afgelopen 10 jaar (-1,8%) nam het aantal huishoudens toe (+3,4%).*

Ik denk dat het op dit moment wel meevalt met de echte problematiek. Wel een deel van de woningmarkt waarvan je zegt, nou daar mag zeker wel eens een slag in gemaakt worden, maar dat is gewoon de reguliere renovatie die je in elke omgeving nodig hebt. Dus dat je zegt van nou, om de zoveel tijd moet je gewoon je woningvoorraad toch wel vernieuwen. En ook daarbij lopen wij gewoon snoeihard tegenaan, maar of dat nou in een stad als Amsterdam is, wat groeit als een gek, maar ook daar moet je renoveren. Dat moeten wij ook. Wat je nu wel ziet, dat is wel een problematiek die er nu heerst, is het feit dat die woningen die stonden leeg, maar die zijn nu opgekocht door de huisjesmelkers en wat je dus ziet is dat een deel van die woningvoorraad wordt gewoon gelijk weer verbouwd tot een appartementencomplexje waarbij de arbeidsmigranten er inkomt. Wat je dan ziet is, de woning wordt dus wel gebruikt, maar voor de kwaliteit van de woning en van de omgeving is dat niet altijd even goed, en voor de leefbaarheid ook niet. Waarom niet, die jongens zitten daar voor een redelijk bedrag, de huisjesmelker doet niks aan het huis, die jongens moeten behoorlijk wat geld betalen om in dat huis te mogen wonen, die denken ik ga in mijn avondurtjes niet ook nog een keer het tuintje schoffelen of verzorgen. Je merkt dus dat die buurt op die manier langzaam maar zeker wel wat negatieve effecten met zich meebrengt. Maar dat staat los dus van krimp, dat is dus echt een vervanging van de bewoning.

SP2: De doelgroep is veranderd. Die doelgroepen zoeken een beetje hun weg. Op een natuurlijke manier komen die daar terecht. Dat is veelal gauw buiten onze invloed wel om. Grotendeels. Wij voorzien ook wel wat grotere locaties waar dit soort mensen gehuisvest worden. Maar ja, er is inderdaad een bepaalde groep die gewoon zijn eigen weg daarin vindt. En die komen in dit soort gebieden terecht.

De groep, dat moet je altijd goed onderscheiden. We hebben het altijd over de arbeidsmigrant. We kijken daar de arbeidsmigrant op aan, maar eigenlijk zijn het de uitzendbureaus, of in ieder geval degene die dus die mensen naar hier halen om ze aan het werk te stellen die pakken het op, die zeggen ik heb er nou zoveel binnen, ik zorg dat ik wat woninkjes opkoop of ik laat ze opkopen en die gaan allerlei contractjes aan met de huisjesmelker. En de arbeidsmigrant is in dit geval alleen maar de speler die daarin meegaat.

Van sommigen vind ik wel dat ze een bepaald gedrag vertonen, wat niet echt helemaal modaal is, maar nogmaals dat hebben we ook met de modale Nederlander. Alleen als zij het doen dan wordt het gelijk heel erg vergroot. En ik blijf erbij dat de groep die erboven zit, die zorgen eigenlijk een beetje voor dat in wijken gewoon dingen niet helemaal de goede kant op gaan.

3. En hoe geldt dat voor andere beleidsterreinen? Waar liggen de grootste zorgen?  
*Zoals ruimte en bereikbaarheid, onderwijs, zorg, economie en arbeidsmarkt*

Ja, daar zie je dus wel inderdaad, we noemen dat dan de ontgroening, dan merk je gewoon dat de natuurlijke aanwas is onvoldoende, je krijgt gewoon het onderwijs, dat de scholen onvoldoende leerlingen hebben om eigenlijk goed te kunnen draaien, dus je krijgt daar fusies tot zelfs sluitingen van scholen, dat heeft zijn impact.

Aan de andere kant rondom zorg, bepaalde voorzieningen die normaal gesproken elke kern had, dan merk je gewoon dat de doelgroep is er niet meer, dus kan ook eigenlijk de voorziening niet meer geleverd worden. Je merk ook gewoon in wat kleinere kernen zelfs dat voorzieningen vanuit de overheid, enerzijds omdat minder mensen zijn, en anderzijds omdat er via de digitalisering heel veel verdwijnt. Dat stapelt zich op, dus je merkt wel dat bepaalde voorzieningen uit de kernen verdwijnen. Dat heeft te maken met schaal, ontgroening, en uiteraard ook de digitalisering.

Liggen daar nu misschien wel grotere zorgen dan de woningmarkt die een zorg kan zijn voor dit moment?

Ja, ik denk het bijna wel.

SP2: Je kan het [de beleidsterreinen] niet precies los van elkaar zien. Het is toch een soort van vicieuze cirkel. Huisvesting is sowieso wel een ding natuurlijk. Dat blijft wel een feit.

Op het moment dat je dus niet die natuurlijke doorgroei hebt, oftewel kinderen blijven in eigen omgeving, dan merk je dat gewoon bepaalde woningen die op den duur toe zijn aan nieuwbouw, dat er eigenlijk niet de klandizie voor is om dat op te pakken. Waardoor eigenlijk iets te lang dat ene segment, wat normaal gewoon vervangen wordt niet vervangen wordt. En daar zie ik nog wel wat problemen. De herstructurering, dat krijgen we niet echt voor elkaar. Maar door de oplossing vanuit die migranten zijn, lijkt het iets minder urgent dan bijvoorbeeld 5 tot 10 jaar geleden. Weet je nog toen, hadden we het over sloopfondsen. Ik kijk nog maar naar de prestatieafspraken die corporaties maken, die zijn nog heel veel gebaseerd op sloop, sloop, sloop, sloop. Maar dat is wel uit een andere tijd, want als je nu kijkt. De hele vraag vanuit de samenleving is: oeps, hoe kan het nou dat de corporaties slopen terwijl er zoveel vraag naar is naar sociale huur.

SP2: En de doelgroepen van de corporaties verandert ook wel wat. Vroeger natuurlijk toch traditionele gezinnen en dat is allang niet meer dat je alleen maar daarvoor huisvesting organiseert vanuit de corporaties. Er zijn natuurlijk gewoon andere, die arbeidsmigranten of alleenstaanden. Dat wijzigt natuurlijk ook allemaal. Dat heeft ook invloed op leefbaarheid en bewoning. Dat speelt ook allemaal een rol. Het is niet meer zoals dat vroeger was.

En dan zul je bij gewoon locatieafhankelijk. Wij zien gewoon wijken die bij ons gewoon lekker draaien, een Othene, bepaalde nieuwbouw, in Oudelandse Hoeve en zo, dat lukt allemaal gewoon. Op het moment dat we het over de binnenstad Terneuzen hebben, de put, dan zie je daar moet echt een slag gemaakt worden. Particulier initiatief pakt het op dit moment niet op.

Het is dus ook nog locatie gebonden. Othene dat loopt lekker. Dat loopt gewoon hartstikke goed. Het grappige was, dat liep niet goed een jaar of 7 geleden en dat had niks te maken met krimp, dat had puur te maken met de markt.

4. Hoeveel druk staat er op de huidige woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen? Klopt het dat de spanning in 2018 een vlucht heeft genomen of was dat al eerder zichtbaar? Is dit behulpzaam in de aanpak van de woningvoorraad? Of is dit wellicht beter te benutten?



SP2: Dat was al wel wat eerder aan de gang. Maar niet in alle prijsklassen. Wat koop betreft, in het goedkopere segment. De duurdere woningen is pas later pas weer een beetje vlot getrokken.

De woningmarkt is nog steeds ontspannen. Er zijn hier geen echt lange wachttijden voor huurwoningen. Woningen staan niet zo lang te koop over het algemeen. Denk dat je hier vrij snel aan een woning kan komen in alle segmenten.

Niet altijd overal waar je wil, dat is een van de discussies die wij nu hebben met de kernen versus de centrale stad Terneuzen. Neem de kernen als Philippine, Sas van Gent, Koewacht. Die hebben allemaal het gevoel van: oeps, alles trekt naar Terneuzen en hier kan niks. Tot je doorvraagt, dan valt het op zich wel mee. Maar daar leeft wel gevoel van: oei, ik kom niet aan de bak in mijn eigen kern en ik zou best nog wel hier iets willen. Ik denk niet dat daar tussen willen en wat kan, een wereld van verschil zit, en dat ligt niet aan de gemeente want wij hebben inderdaad verschillende plannetjes waar wij gewoon zeggen: nou, vergunningtechnisch kunnen we jullie zo van dienst zijn en dat het toch niet van de grond komt. Dus daar leeft ook nog iets anders. Dus ik denk inderdaad, dat de echte druk wel meevalt op de markt. Maar dat er vraag is is zeker, want als er in Othene een nieuw blokje weer beschikbaar komt dan is er gelijk 150 man die geïnteresseerd is.

Kan een lichte spanning op de markt kan ook niet juist helpen de woningvoorraad te verbeteren?

SP2: Ja, een bepaalde doorstroming moet je natuurlijk altijd wel zien te bewerkstelligen door nieuwbouw. Dus bepaalde omvang van nieuwbouw is volgens mij noodzakelijk voor doorstroming. Dat helpt de onderkant van de markt wel weer. Maar niet alleen dat, je trekt het er niet helemaal mee vlot in die bestaande voorraad. Daar is wel wat meer voor nodig denk ik. Maar het helpt wel.

We hebben toen ooit wel eens ingestoken van het mag alleen maar herstructurering zijn, maar dat houdt je niet vol. Er moet gewoon een zekere mate van nieuwbouw ook weer mogelijk zijn. Dat krijgen we trouwens tegenwoordig ook gewoon bij de provincie voor elkaar. Die realiseren zich ook, dat moet gewoon, dat heb je gewoon nodig.

5. Er blijkt een 'woningoverschot' wanneer het aantal woningen tegenover het aantal huishoudens wordt gezet, wat verklaard wordt door recreatief gebruik, deeltijdwonen en verhuur zonder registratie. De voor energieverbruik gecorrigeerde leegstandspercentages bedragen resp. 2,6/1,9/2,1%. Dit oogt weinig problematisch. Is dat in de praktijk ook zo? Hoeveel meer leegstand is mogelijk voordat leefbaarheidsproblemen ontstaan of groter worden?

SP2: Keurig. Niks aan de hand. Want die leegstand is niet heel groot.

Maar die leegstand, let goed op. Je hebt papieren leegstand, ofwel andere woorden bij ons in de bestanden kijken wij, hé, op die woning daar is geen bewoning, daar is geen bewoning, hé daar is een straat met 6 leegstaande woningen.

SP2: Ja, maar ik weet niet of je alleen energieverbruik hanteert, want als wij een steekproef doen, we lopen door die straatjes en we zien daar licht branden 's avonds of de gordijntjes zijn dicht of open, of er is beweging, dan wordt daar gewoond. En ik weet niet of dat per se het energieverbruik dan ook bepalend is daarin. Het zou dan in dat geval nog iets lager kunnen zijn.

Er staat echt niet veel echt leeg.

SP2: Echt leeg. Nee, ik denk dat dat meevalt.

Winkelpanden, maar dat staat hier los van, die staan echt leeg. Daar hebben we een probleem.

SP2: Misschien is het juist wel zo dat de bewoning het probleem is in die straatjes. Hoe de bewoner omgaat met zijn woning en met zijn omgeving. Die leefbaarheid dus beïnvloed, en dus verpaupering in de hand werkt, niks aan zijn huis doet, dat is ook een probleem.

Maar goed, wat is tijdelijk. Want we hebben het altijd over tijdelijke huisvesting, maar het is een permanent fenomeen. Wij gaan er gewoon vanuit, dat we een economisch ontwikkeling krijgen in het Kanaalzone gebied waarbij we het niet kunnen oplossen met onze eigen mensen en dat gaat voorlopig ook nog wel zo blijven. Die wisseling van de wacht zal zeker blijven.

Aan de andere kant zullen wij ook insteken op het feit er zal wel een deel hier gewoon blijven wonen. Die krijgen dan gewoon een reguliere woningtoekomst. Daar ben ik van overtuigd. Daar waar op dit moment de woningcorporatie niet kan inspelen op arbeidsmigranten. op het moment dat die besluiten ik ga mij hier vestigen vallen ze opeens wel in de doelgroep van de corporatie. Nu niet, omdat ze met 3 of 4 in één woning gaan, dan hebben ze 4 inkomens en dan komen ze ruim boven de inkomensgrens.

SP2: Dus zitten ze in woningen van huisjesmelker en die doet niks aan de woning. Die mensen wonen daar, die betalen hun huur en die eigenaar die doet er niks aan. Dus dat werkt verpaupering ook in de hand. Leegstand is ook niet goed hoor. Natuurlijk is leegstand niet, dat werkt ook verpaupering in de hand, maar deze vorm van bewoning ook.

Daarom is het nog steeds urgent dat er een renovatietraject in gang gezet wordt. We zien in de binnenstad, en ook in meerdere wijken, vinden wij wel dat dat van belang is. Dat kunnen we niet meer verklaren vanuit leegstand, maar veel meer vanuit het woongebruik.

6. Er wordt in iedere gemeente nieuwbouw voor starters, senioren en/of migranten beoogd. In hoeverre gelden er toewijzingscriteria (op last van gemeente) wanneer het koopwoningen betreft? Hoe wordt woningbehoefte vastgesteld? Hoe wordt daarop bij nieuwbouw gestuurd?

Volgens mij hebben wij het überhaupt nooit over starterswoningen.

SP2: Wij hebben daar geen criteria voor.

Dat is vaak ook de wens van zo'n ontwikkelaars om dat zo breed mogelijk in te zetten. En starters hebben wij nooit als een probleem gezien hierzo. Wij zouden eerder iets voor doorstromers moeten betekenen, dan voor starters.

Dan komen we misschien op de hele transitie naar zo lang mogelijk thuis wonen en wat betekent dat? Want heel veel mensen roepen ik wil een appartement want ik heb geen zin meer in mijn tuintje. Tot je doorvraagt, zeggen ze het liefst zou ik gewoon thuis willen wonen alleen ik kan het tuintje niet meer aan, of ik moet naar boven naar de badkamer. Nou dat is heel simpel, badkamer naar beneden, tuintje laat je door iemand opknappen voor een simpel bedrag. En ze wonen in de omgeving waar ze altijd gewoond hebben. Dus die vraag naar al die seniorenappartementen volgens mij gaat die langzaam maar zeker verdwijnen. Of hij komt terug, maar dan komt het oude formaat van het bejaardenhuis komt weer terug. Want iedereen zei, daar moeten we vanaf. De vraag naar echt gewoon een ouderwets bejaardenhuis, gewoon gezellig samen wonen, dat komt weer terug.

Kritiek die wij regelmatig krijgen vanuit de kernen: ja lekker is dat, jullie trekken alles naar Terneuzen hier wordt geen enkel appartement gebouwd. Dat is het verwijt dat wij krijgen. Ik zeg altijd, maar wacht eens even als een ontwikkelaar gewoon geld ziet in een appartementencomplex dan wordt het morgen gebouwd. Alleen, dat is er niet, omdat als je mensen doorvraagt van wat wil je nu eigenlijk en wat kun je jezelf veroorloven. Want iedereen wil thuis blijven wonen en dan zijn ze ineens 75. Ja maar ja, nu wil ik toch wel eens naar een appartement. Maar welke ontwikkelaar gaat aan een 75-jarige een appartement voor kunnen kopen voor de komende 40 jaar. Dat gaat niet gebeuren natuurlijk. Want die hebben nog maar een woongeschiedenis van misschien nog 10 jaar. Dan moeten ze toch naar Ter Schorre, naar het echte verzorgingshuis. Dat maakt het heel lastig. Ik zeg altijd, je hebt de borreltafel en je hebt de keukentafel. Bij de borreltafel willen ze allemaal boven op het dek, maar ga je aan de keukentafel zitten dan komt de realiteit boven.

SP2: Er zijn ook veel mensen die zijn gewoon gehecht aan hun woning en hun woonomgeving. Die willen ook helemaal niet weg. En die denken ook met een simpele aanpassing, van nou even een beugeltje hier en een trapliftje zus, en ik woon er nog 10 jaar. Nou, dat vinden ze ook prima.

En het andere, is heel veel mensen vanuit de kernen, die zijn dan uiteindelijk naar Terneuzen gegaan naar een appartement en dan spreek je ze: Goh, ik had het eigenlijk al veel langer moeten doen. Of met andere woorden: Ja, ja, nee, maar jullie hadden in Sas moeten bouwen, doordat je dat niet gedaan hebt ben ik nu naar Terneuzen gegaan. Nee, ze zijn naar Terneuzen gegaan omdat daar heel veel dingen samenvallen. Vaak ook de kinderen wonen er al, de kleinkinderen wonen er, verzorging zit net iets dichterbij, je hebt er het ziekenhuis, doktoren, winkelcentrum is dichtbij. Mensen maken toch die keuze, die trek naar de stad is gewoon toch, alleen in het dorp zelf durven ze dat natuurlijk nooit toe te geven. Da's een wegloper. Dus is de overheid gewoon de schuldige want die wou het niet. Het zit echt een stuk genuanceerder.

Hoe wordt de woningbehoefte vastgesteld? En hoe wordt daarop gestuurd bij nieuwbouw?

SP2: Wij hebben ook regionaal afspraken gemaakt met elkaar, die nu dus min of meer herzien worden door de nieuwe prognoses. En die prognoses die zijn wat gunstiger dan de oude prognoses van 2015, omdat je ziet dat het moment van krimp wat later zijn intrede doet, paar jaar later. En onze redding zeg maar, zijn toch de arbeidsmigranten die zorgen voor nog enige wat langere groei. Vraag is natuurlijk ook, hoe lang zich dat dan voortzet die trend. Maar vooralsnog zijn dat gunstige scenario's voor ons en daar is dus die woningbehoefte van afhankelijk.

Gaat dat ook nog dieper naar het soort woningen?

SP2: Niet sec, die aantallen niet. Maar er is op dit moment een provinciaal breed onderzoek lopend, vanuit de Provincie, die is daar opdrachtgever van, de 13 gemeenten doen er allemaal aan mee, en dat wordt door een extern bureau gedaan en dat gaat over kwaliteiten. Er komt dan per gemeente, en per kern, zelfs op een bepaald postcodegebied, komen de kwaliteiten gewoon in beeld voor die gebieden. En daar hebben wij natuurlijk ook wel wat aan.

Je hebt er altijd wel een gevoel bij. Als je mij vraagt, wat zijn de slechte wijken, dan weet je dat wel. Maar dat wordt nu dan toch wat meer onderbouwd. Dus kwaliteit en kwantiteit worden dan in beeld gebracht. Dat is het Stec-onderzoek.

7. Hoe scherp is het aantal arbeidsmigranten dat voor korte of langere duur verblijft in beeld? En hoeveel inzicht is er in hun woningbehoefte?

Dat krijgen we niet helemaal scherp. En dat heeft puur te maken met het feit, wat jij ook zegt, de discipline om zich in te schrijven is minimaal. Dus op het moment dat ze langer dan 4 maanden blijven zijn ze verplicht om in het GBA in te schrijven. Korter dan 4 maanden is dat niet zo. Maar er zijn er heel veel die dus soort woonforensies zijn, oftewel die verhuizen nogal eens van woning. Dus blijven eigenlijk veel langer dan 4 maanden, maar niet altijd op 1 plek. Zelfs als ze gewoon op een bepaalde plek zitten, volgens mij zijn erbij die gaan een weekje terug naar thuisland, komen weer terug op dezelfde plek en dan beginnen ze opnieuw aan de 4 maanden, ze hoeven zich niet in te schrijven.

Zou het ook zo kunnen zijn dat de aantallen arbeidsmigranten die hier verblijven in de praktijk veel meer is?

Ik denk dat het meer is.

SP2: Ja, want een hoop weten we niet.

Heel mooi voorbeeld. We hebben Marina Beach, dat is hier het vakantiecentrum. Daar hadden we op een gegeven moment, daar zaten heel veel arbeidsmigranten, kwamen wat bezwaren vanuit de directe omgeving: hoe kan dat nou, volgens het bestemmingsplan mag dat helemaal niet, gemeente wat ga je daar aan doen? Nou we hebben gezegd. We kunnen 2 dingen doen, of we verbieden het, of we kijken naar een stukje legalisatie. We hebben daarvoor vluchtelingen gehad, dat is goed gegaan. Waarom zou het met een arbeidsmigrant niet goed gaan, dus vraag maar aan en dan kijken wij of het met een bestemmingsplanwijziging kunnen helpen om daar een deel beschikbaar te stellen voor de arbeidsmigranten. Nou die mensen hebben dat op een heel slordige manier aangevraagd, oftewel, met andere woorden hebben dat nooit serieus opgepakt. Toen hebben wij gezegd: nou prima, dan is het einde oefening en dan gaan we nu handhaven op het bestemmingsplan. Hebben ze nog geprobeerd om het tegen te houden. Niet gelukt. Toen hebben we gezegd: Nou prima, dan en dan is de einddatum, dan moeten ze weg, vinden we er nog 1, boete van zoveel. Nou puntje bij paaltje, de avond tevoren worden we gebeld; oei, heb je nog alternatieven ons, want waar moeten we met deze mensen naartoe? Nee, die hebben we niet. En de volgende morgen gaan we controleren en ze zijn allemaal weg. En ze zijn nooit meer terug geweest. En waar zijn ze allemaal naartoe? Maar diezelfde mensen werken nog steeds hier. Daar ben ik van overtuigd. We weten dat een deel naar bijvoorbeeld 'De Haan' in België gegaan is. Maar er zal ook een deel, maar waar?? Ik heb er geen beeld bij. Maar ze waren wel weg. En het waren er behoorlijk wat. Met andere woorden, het is een wat ongrijpbaar fenomeen. We hebben wat grotere aanvragen, daar zijn we mee bezig. We hebben dus zowel hier in het Philips-terrein, het voormalig Philips-terrein in Terneuzen, gaan we grootschalig iets opzetten. We zijn bezig in Sluiskil om iets op te zetten. En dat doen we middels gebruikmaking van de nieuwe wetgeving, de crisis- en herstelwet, oftewel met andere woorden, je hoeft geen complete bestemmingsplanwijziging door te voeren op het moment dat je kan aantonen dat het maar tijdelijk is, daar zijn we mee bezig. En we hebben dus nu via containerbouw op het Philips-terrein kunnen straks 160 man kwijt, en waarschijnlijk in Sluiskil 85, en dat loopt. Dus dan heb je er wel zicht op. Het initiatief is vanuit een aanbieder, AVV Beheer die had gewoon een lap grond, die zegt ik wil daar iets mee doen, ik proef dat er behoefte is aan arbeidsmigranten, wij kunnen waarschijnlijk die units overnemen en kunnen wij plaatsen. Zijn

jullie bereid om daarin mee te werken? Ja, wij zien ook dat die behoefte er is en wij willen daaraan meewerken. Op die manier is dat gegaan. En Homeflex is bij ons langs geweest van hebben jullie een locatie waar eventueel dat soort dingen neergezet kunnen worden. We hebben op de kaart gekeken, van wat hebben wij en dat is in Sluiskil is daar toegewezen. En we hebben ook nog een andere, wat kleiner projecten, the tiny houses en dat was voor de groep expats. Dat was vanuit Dow werd dat geïnitieerd. Dat was wel heel mooi. Dat is eigenlijk net niet de arbeidsmigrant zoals wij hem klassiek benoemen, dat is net een slag daarboven, die zitten wat langer bij Dow. En die gaan waarschijnlijk ook wel hier gewoon in deze Kanaalzone hun toekomst krijgen. Of in ieder geval voor de komende paar jaar, want tegenwoordig mensen die langer dan 5 jaar bij eenzelfde werkgever zitten, dat is een uitzondering he.

8. Weging van de instrumenten aan de hand van schema met selectie van instrumenten gericht op de aanpassing van de woningvoorraad als gevolg van demografische krimp/-verandering die direct van invloed zijn. Per instrument: Wat zijn de voordelen? De nadelen? Gewenste of ongewenste neveneffecten? Slaat het overal aan? Zo niet, waarom? Wat te verbeteren? Hoeveel van dergelijke projecten hebben er plaatsgevonden of zijn er te verwachten? Opschalen of niet?

SP2: PIW is een goed instrument. Maar we hebben het daarnet al over gehad, het is een druppel op een gloeiende plaat. Het systeem is prachtig. Je doet er echt goeie dingen mee. En wij doen daar in Terneuzen ook vrolijk aan mee, dus wij hebben er ook baat bij.

Ene kant, je haalt dingen uit de markt en soms is het gewoon een 1 op 1 vervanging, maar dan heb je dus een kwalitatieve slag gemaakt. En soms ook nog een functieverandering, je kan er alle kanten mee op en op zich is het niet verkeerd. Het is toch net eventjes dat triggertje wat het mogelijk maakt, die centjes. Dus ik denk een goed instrument.

SP2: Het is niet per se een miljoen per jaar [PIW]. Dat wordt elke keer bezien of dat zo is. Soms zijn er twee rondes per jaar. Dat is een beetje wisselend, maar grosso modo kun je wel zeggen ongeveer een miljoen per jaar. Dus dat is niet heel veel. Dat is voor heel Zeeland he. Vooral Hulst is de koploper. Maar ik denk dat als je wat jaren daarvoor pakt, dat je bij Terneuzen ook nog wel een keer een koploper ziet, dat wij dat ook een keer zijn, ja, wij doen ook wel goed mee.

Het is niet dwingend. Je zou kunnen kijken naar combinaties. Kijk bij Klus daar zit niet altijd een financiële component aan. Dat is gewoon kijken naar verpauperd vastgoed en we gaan in gesprek, dat doen we via de warme methode. En lukt dat niet, de koude methode. In de warme periode om het zo maar te zeggen zou je bij wijze van spreken middel deze twee regelingen die meneer wel zover kunnen krijgen die zegt van hé, als ik inderdaad die extra financiële steun krijg, dan kan ik die stap zetten. Dus die twee gecombineerd zou wel kunnen, want dan begin je dus met Klus al zelf naar die man toe, en die man toe kan happen als je hem bij wijze van spreken een financiële mogelijkheid biedt.

SP2: Dat is precies de reden waarom Hulst zo hoog scoort. Want Hulst die schrijft al die kluspanden in hun gemeente, schrijven ze aan met joh, van d'r is weer een PIW-ronde als je wil kun je meedoen. En daar wordt dus gebruik van gemaakt. En daarom scoort Hulst hoog.

Op die manier heb je er nog enigszins sturing. Nogmaals, ondanks dat het Klus is, ondanks dat je begint bij hem, zal die particulier wel zelf ook wat centjes bij moeten dragen, maar dat hou je altijd. Het kan niet zo zijn dat we zeggen kom over 3 weken maar terug, dan hebben we je woning even verbouwd. Dat gaat hem niet worden.

SP2: Wij hebben de pot gevuld [DPW], een paar keer al. Er wordt best heel veel gebruik van gemaakt. Ja, wat is veel, ik zou even moeten kijken, maar ik denk gemiddeld per jaar toch wel 30 of zo? 30 Aanvragen. Nu is het wel wat rustiger, maar die periodes hebben we wel gehad. DPW 1 was provincie. Toen hebben wij zelf een DPW 2 gedaan, door de pot aan te vullen en toen hebben we nog een keer geld erin gestoken. In DPW 2, nou dan zit je wel op 30 per jaar denk ik hoor, in bepaalde jaren. Het is nu minder hoor. We zitten nu dit jaar op 10 of zo, misschien. Ik heb er wel een lijstje van, want dat komt elke keer in allerlei rapportjes. 14 per jaar had je het over in Zeeuws-Vlaanderen? Dat klopt niet hoor, het zijn er veel meer. [e-mail naderhand lag echter in lijn met berekende gemiddelde]

KLUS heeft één groot nadeel. Op het moment dat je begint met het warme traject en het slaat niet aan, dan moet je naar het koude traject en dan loop je gewoon zo snoeihard vast op wet- en regelgeving, waardoor onze juridische afdeling daar zo waanzinnig veel tijd in moet steken, ook in combinatie met mensen die dan die controles buiten moeten uitoefenen, dat je gewoon vastliep op het feit dat nu de huizenmarkt aantrekt, waardoor onze mensen zo ongelofelijk druk bezig zijn met

allerlei andere beoordelingen van vergunningen van nieuwbouwprojecten en allemaal dat soort zaken, dat wij gewoon bij Klus vastlopen omdat het relatief gezien zo ontzettend veel tijd vergt, dat we daar een beetje vastgelopen zijn. Dat vind ik wel heel jammer. Vanuit de Raad krijg ik wel dat verwijt regelmatig, maar het is gewoon de realiteit. Het is gewoon niet te doen. En het warme traject is ook weer afhankelijk van de directe omgeving. Toen wij in verschillende kernen, spreken we mensen aan in een wijk die er best wel redelijk uitziet en hij is een uitzondering, dan zal hij al heel snel middels het warme traject zich realiseren, ja, misschien moet ik toch wel even meedoen, want mijn burens beginnen zich langzaam maar zeker zich een beetje te ergeren aan mij. En als het niet zo is dan zet ik die burens wel op. En dan werkt dat.

SP2: Soms hebben ze net een duwtje nodig van de gemeente om zover te komen.

Maar we hebben het hier in de binnenstad ook regelmatig gedaan. Ten eerste, je hebt vaak te maken met mensen die er wel wonen maar geen eigenaar zijn. En die eigenaars die er dan zijn die zijn vaak niet te vinden, want dat zijn van die rare constructies, daar kom je gewoon niet achter. En dan ga je het koude traject in en die mannen, het interesseert ze geen barst. De succesfactoren zijn daar een stuk kleiner dan bijvoorbeeld in de kernen, waar je toch wel heel snel contact hebt. Daar kun je de eigenaar aanspreken op zijn eigen verantwoording, van let nou even op je maakt nou eigenlijk in je eentje de hele buurt een beetje.. Dus het hangt ook een beetje van de locatie af.

SP2: Elke ronde weer worden er 10 panden geselecteerd. De ronde verdeling is eigenlijk een verdeling in gebieden. Het dus niet zo, we doen 1e, 2e en 3e ronde is elke ronde hetzelfde overal. De 1e ronde betekent eigenlijk dat we een bepaald gebied deden. Het is gewoon een kernuitbreiding, dus in de 3e ronde betekent gewoon dat alle kernen bij ons aan de beurt kwamen voor de Klus aanpak. In de 2e ronde was het iets beperkter en in de 1e ronde wat het alleen maar de binnenstad van Terneuzen.

Lievenspolder 2 is inderdaad van de grond gekomen door een subsidie vanuit de gemeente en de gemeente heeft gewoon die gelden 1 op 1 van de provincie gekregen. Wij hebben daar eigenlijk alleen als tussenluik gezeten. Het was volgens mij iets van 2,3 mln. Als je zegt 2,3 mln. en daar wordt 117 voor gesloopt en 98 terug, ja, denk ik dat het op zich wel meevalt, maar ik weet natuurlijk niet wat Clavis er precies ingestoken heeft. [korting op verhuurdersheffing verlaagde onrendabele top]

Zo was het, want het heeft heel lang geduurd, we hadden het al heel lang in de pijplijn zitten en het ging allemaal niet, ging allemaal niet, en blijkbaar was er ergens ineens een momentum dat het wel kon, en dat was daarmee.

En ook daar hebben wij natuurlijk ook wel heel lang discussie gehad over van maar wat gaan wij nu precies doen. Daar zou een kwaliteitsslag gemaakt worden, maar die zou ook stedenbouwkundig nog opgepakt worden, nog iets ruimer neergezet. Er zou ook gekeken worden nog naar particulieren die erbij betrokken zouden worden, maar daar zijn we uiteindelijk niet uitgekomen. Wat er nu eigenlijk gebeurd is, dat is als je het negatief bekijkt, Clavis heeft gewoon zijn reguliere renovatie doorgevoerd en daar hebben ze nog een extra subsidie bijgekregen. Prima. En ze hebben een verduurzamingslag gemaakt, maar eigenlijk is aan het hele patroon niets veranderd. Ze hebben iets grotere woningen teruggezet. Dat is als je het negatief bekijkt, maar ik zie het als positief. Ik zeg, ja, maar wacht eens even we hebben er wel 117 uit de markt gehaald en daar komen er 98 terug en die zijn wel toekomstbestendig, dus een hartstikke mooi project. Maar we hadden hogere ambities aanvankelijk, daar ben ik ook gewoon heel eerlijk in. Het is in feite gewoon een renovatie die wij deels gesubsidieerd hebben.

Hoeveel meer van soortgelijke projecten als Lievenspolder 2 zijn er of zijn er geweest?

Ja, Lievenspolder 1, maar dat is echt al voor mijn tijd. Nee. Of je zou naar de Witte Wijk (Sas van Gent) moeten gaan, maar ook dat is nog daar zit ontwikkeling in. Zuiderpark niet, dat is gewoon renovatie. Sas van Gent wel, daar wordt gesloopt en daar gaan we terugbouwen. Alleen in Sas van Gent is dan weer de keus tussen bouwen we terug in dezelfde wijk of gaan we een deel naar het centrum doen. Dat zou je een klein beetje kunnen vergelijken met Lievenspolder, maar dan op veel kleinere schaal, want het gaat over 35 woningen. Dat is de corporatie. Maar dat is ook wel het meest grootschalige wat ik kan bedenken op dit moment. Verder zijn het allemaal straatjes, die kun je zo uit de wensportefeuille halen.

9. Hoe beoordeelt u de effectiviteit van het gemeentelijk beleid? En het provinciale beleid?

Het grootste probleem is dat datgene wat je aanpakt vaak die druppel op de gloeiende plaat is, dus dat je gewoon merkt dat het mag best wel wat rigouzeuzer. Zo'n binnenstad is daar een heel mooi voorbeeld van. We hebben toch ook wat jaren 50 wijkjes in de kernen waarvan ik af en toe het gevoel heb, oeps daar zou best wel wat kunnen gebeuren. Dan merk

je gewoon dat je vastloopt op enerzijds financiën en anderzijds ook wel wat wet- en regelgeving. Daar waar je zegt, we willen via Klus bij wijze van spreken toch de koude kant op, dan loop je zo vast op wat wel en wat niet mag; privacy en noem maar allemaal op. En nogmaals prima iemand die rechten heeft, maar in feite laat hij wel een complete wijk, helpt hij om zeep. En die middelen die ontbreken dan gewoon. Dus die effectiviteit van datgene wat je hebt is minimaal. Je hebt of een coöperatie nodig waardoor je groots iets kan oppakken, want zij hebben het namelijk in eigendom. Of je hebt een ontwikkelaar nodig die op een locatie behoorlijk wat in zijn bezit heeft en denkt we gaan nu aan de gang en dan kan je het in gezamenlijkheid doen. Dat zie je in de binnenstad; we gaan op de Kop van de Noordstraat gaan we de hoogte in, dus er is een verdien capaciteit op een relatief klein gebiedje. Maar die capaciteit is niet daar waar je gewoon een straat moet gaan vervangen, waar je elke particulier moet gaan uitkopen, dat werkt dus niet. 15 appartementen zo (omhoog), maar 15 woninkjes, ja, die verhouding is weg, dus dat maakt het heel lastig.

10. Zijn er meer mogelijkheden voor de provincie of gemeente om de woningmarkt te verbeteren? Zou de provincie meer moeten doen? Of de gemeente?

Dat is zoeken natuurlijk he. We hadden vanmiddag dat gesprek dan, dan kom je hier vanuit de provincie, die komt ineens aanvliegen vanuit de mensen die bezig zijn met grond, met kavels, met vastgoed, terwijl anders ga je alleen maar puur uit van de theoretische met wonen. Dus er zijn al 2 verschillende vlakken waar je mee te maken hebt binnen 1 overheid. Je bent sowieso met ontwikkelaars aan de gang. Maar het allerbelangrijkste is in mijn ogen, wil je een particulier over de streep trekken moet je, of een zak geld meegeven maar dat is er niet altijd, of je moet gewoon middelen beschikbaar stellen waarvan je zegt ik kan nu echt optreden. En dan is het niet zozeer de arme sloeber die daar in een woninkje zit waarvan je denkt, ja, daar moet wel iets aan gebeuren maar oké hij is van goede wil, het kan niet anders. Versus de huisjesmelkers die wel gewoon hele straten weten te verzieken, en waar we niet de middelen hebben om ze echt aan te pakken. Ik denk in de handhavingstrajecten, dat is zo'n lastige om door te pakken. Ik zie het gewoon met Klus. Het liep vast omdat mensen voor de 10e keer een brief moesten schrijven en elke keer moet ie wel strakker, maar ze hadden dan weer tijd om te reageren, en dan reageren ze, moet jij weer een brief terugschrijven dat je het ontvangen hebt maar dat de termijn dan nog eventjes is, en voor je het weet ben je 3 jaar verder, heeft die man 10 brieven geschreven en we zijn geen slag opgeschoten. Dus, daar denk ik dat dat wel een belangrijke wordt, dat je op dat vlak iets meer instrumenten krijgt. Ja, geld... ja, nou ja, okee dat is....

Of, je moet mensen de kans geven om ook geld te genereren. Dan dat je dus gewoon via planologie of andersoortige mogelijkheden, de mensen de mogelijkheid biedt, van oké prima je bent verplicht dat te doen, ik kan je geen zak geld mee geven, maar ik kan planologisch dat en dat voor je regelen zodat je bij wijze van spreken weer wat terug kan verdienen. Niet sec particulier, dan zit je wel met de wat grotere jongens.

Ja, je komt op emoties. Een van de mooiste voorbeelden vind ik inderdaad het project wat ik je net noemde in Sas van Gent. Daar gaat in de Witte Wijk, gaat Woongoed daarmee aan de gang, die woninkjes zijn echt over de datum. En dan komen ineens wat mensen vanuit sentiment, ja maar ik woon hier al 60 jaar, die beginnen allerlei actiegroepen van jongens dit is toch nog hartstikke goed, met een eenvoudige renovatie kunnen we dit nog wel in stand houden. Of met andere woorden, bij een particulier is dat nog veel meer. Ja, maar dat huisje heeft mijn opa gezet. Ja, daar kom jij niet aan. En dan kan ik wel met een zak geld komen, maar daar gaat dat sentiment van dat huisje van opa gaat dan toch weer voor. Dus geld alleen, daar ga je het ook niet alleen mee redden.

Dan zie je dus ook inderdaad wel hoe je dingen aanpakt, misschien kan dat ook nog wel verschillen. We hebben de Lievenspolder gehad en het grappige is dat hebben we communicatief ongelooflijk goed aangepakt. Of we, de coöperatie en wijzelf, maar voornamelijk de coöperatie maar we hebben daar ook wel zeker in ondersteund. En door daar heel open en heel duidelijk en transparant over te zijn; hoe gaan we het aanpakken, wat gaan we doen, wat zijn de mogelijkheden die je hebt, etc., etc. Daar is niet één wanklank geweest. Hooguit in een stukje uitvoering, die wou nog een parkeerplaatsje, die had het gevoel dat er wat inkijk was, kunnen we het nog even op een iets andere manier oppakken?, maar verder niemand die emmerde over het feit dat zijn woning afgebroken moest worden. En in Sas van Gent doen we het net op een iets andere manier, en er staat ineens een werkgroep op van die zegt van wij zijn hier hartstikke tegen, komen hier inspreken in de commissie, etc. Terwijl eigenlijk gewoon ouwe meuk opgeruimd wordt. Ja, vreemd. Eigenlijk hetzelfde project, toch het ene geeft heel veel weerstand en het andere niet. Omdat er toevallig iemand in zat die 60 jaar daar woont. Maar het gebeurt wel. En hij zet gewoon een half wijkje tegen ons in opstand. Het gebeurt gewoon op zo'n moment. Dus op het moment dat je met een particulier praat, praat je wel over iets 'je woning'.

Over de Raadslidenbuurt, hier in de binnenstad van Terneuzen, als dus je ziet wat een opgave daar ligt. We hebben nog geen juist instrument om te kijken hoe gaan we dat nou aanpakken. Daarom hebben we nu inderdaad een expertteam van de Provincie en het Rijk, die in gezamenlijkheid aan het kijken zijn van wat kunnen we nu voor elkaar betekenen. Gaan we nu een halfjaar kijken, studeren, opzoeken van wat zijn de mogelijkheden, onmogelijkheden, renovatie, grootschalige herstructurering, zet dat eens af tegen de rest van de binnenstad. Ja, we hebben daar nog niet een eenduidig instrument voor, echt niet.

Misschien dan nog een instrument wat je nog niet genoemd hebt, waar we het wel over gehad hebben is werken vanuit een soort. In het buitengebied hebben we een soort grondbank, daar kunnen ruilverkavelingstrajecten op gang zetten. We zijn nu ook bezig om in binnensteden ook in beeld te brengen, hoe zijn de eigendomssituaties en zijn er mogelijkheden voor herverkaveling. En dat is een instrument wat we vanmorgen besproken hebben. Je kan kijken enerzijds dus met herverkaveling dat je rondom winkelstraten en dat soort dingen. Uitwerking daar ben ik zelf te weinig in thuis, dat zou je de jongens moeten vragen, maar het is een instrument waar we mee bezig zijn, middels bijvoorbeeld het kadaster te gebruiken, informatie die je daar ophaalt, dan kom je tot eigendomssituaties waarvan je denkt he, want dan kijk je naar een binnenstad en je ziet daar 7 winkels, ja, door te weten dat die 7 winkels onder 1 eigenaar vallen, dan kan je heel ander verhaal hebben dan dat je ze alle 7 moet aanspreken. Dus op die manier ben je al aan het kijken. Die herverkaveling in de binnensteden, dat wordt op dit moment heel veel gedaan met de Retail, maar we zijn ook nu aan het kijken in die Raadslidenbuurt van goh, wat zou dat betekenen wanneer je het hebt over de woningmarkt die daar op dit moment eigenlijk een beetje niet goed is. Dat is een instrument. Ik weet niet hoe reëel die is op de woningmarkt is, dat durf ik niet te zeggen.

Op Retailvlak weet ik dat het wel al een klein beetje geprobeerd wordt. Gouda heeft iets geprobeerd, je hebt een winkelstraat en dan heb je allemaal van die aanpalende straatjes die daar ook nog een beetje van mee profiteren. Nou om te zeggen we moeten gaan verdichten, weet je wat, die gaan we gewoon amputeren, dat wordt gewoon woningbouw, maar die mensen moeten ergens naar toe, dus dan gaan we gewoon herverkavelen. Maar hoe het werkt weet ik verder niet hoor. En of het dan succesvol betwijfel ik ook nog een beetje. Je hebt het wel over particulier eigendom, pas op he, dat heeft allemaal waardes.

11. Of zou de lokale gemeenschap samen met andere stakeholders (beleggers, ontwikkelaars, corporaties, winkeliers, zorginstellingen, e.d.) meer het initiatief moeten nemen? Zo ja, zou dat effectiever zijn?

Het zal wel leuk zijn inderdaad, als dat soort mensen wat meer initiatieven zouden ondernemen, maar dan zijn wij ook weer, en dan kom ik weer op datzelfde terecht, met wet- en regelgeving moeten wij die mensen dan ook helpen. Ik heb dat zelf gezien met collectief-particulier ondernemerschap. Dat zijn mensen die dan collectief wat dingen oppakken en zeggen we gaan het zelf doen. We willen ecologisch gaan wonen of zeggen van ik wil gewoon zorgen voor m'n eigen ouwe dag, die zijn bezig nu met een hofje, aanvankelijk wilden die dat dat doen in een soort appartementenvorm, dus boven de winkel, grote ruimte, 4 appartementen, gemeenschappelijke ruimte, gemeenschappelijke dingen nog doen, duurzaam het een en ander doen. Ja, dan loopt hij gewoon bij de overheid vast; ja, maar dat kan niet, dat moet je zo doen, dat gaat hem net niet worden, dat gaat een probleem zijn, dat is 'm niet. We hebben zoveel regelgeving die niet gebaseerd is op de innovatie die we nu nodig hebben. We grijpen altijd terug op datgene dat we vroeger met elkaar afgesproken hebben, terwijl je eigenlijk nu aan het innoveren bent. En die mensen lopen nu vast op gewoon het feit dat we achterlopen met onze wet- en regelgeving. Ze hebben initiatieven en ze willen dingen oppakken, maar o, o, o, waar lopen ze allemaal tegenaan. Nogmaals, dan wijs ik al naar mezelf. We krijgen het blijkbaar niet voor elkaar om onze wet- en regelgeving zo snel te wijzigen dat je gewoon ook in kan spelen op nieuwe initiatieven. Want je loopt altijd iets achter. Want je moet altijd het hele circuit weer door van of het nu bestemmingsplannen, vergunningen, ander soort wetgeving, verordening, noem maar allemaal op. Ze zijn allemaal gebaseerd op de situatie, de vraag die er nu is, daar ga je mee aan de gang. Op het moment dat je dat geconcludeerd hebt, betekent dat je moet gaan omzetten naar wetgeving, dan ben je 5 jaar verder; he, he, wij zijn eruit. Ja, maar die wereld heeft 5 jaar niet stilgestaan. Op het moment dat de nieuwe wetgeving er is, blijkt dat de situatie weer ander is. Wie had 10 jaar geleden kunnen denken dat wij nu eigenlijk in een booming situatie zitten, terwijl wij toen.. Die hele MKBA, wat was de opgave voor de coöperaties? Slopen, slopen, slopen, slopen. Jongens echt, anders gaan we helemaal de bietenbak ik. De inkt was nog niet droog en de eerste corporatie kwam bij ons al langs; ja, maar wacht eens eventjes, onze voorspellingen zijn toch net iets anders. We zetten een ander een onderzoekje op. Hup, die vragen een Rigo, onderzoek, blijkt dat de sloopopgave toch net even iets anders in elkaar steekt. Aanpassen. In die tussentijd is de Belg onze kant uit gekomen, dus de hele veronderstelling van jongens we gaan helemaal.., we liepen weer

achter, en de inkt was nog niet droog van dat rapport. Het rapport wat eigenlijk voor de komende 10 jaar ons beleid zou bepalen. Het gaat zo waanzinnig snel.

Daarom zeg ik ook altijd [ladderruimte], jongens wees nou is gewoon heel praktisch, mijn voorganger die zei dat ook altijd, kijk gewoon naar de markt, een markt zal niet bouwen voor leegstand, dat doet ie gewoon niet, dus dat lost zichzelf op. En laat dat 25 plannen zijn die dan zogenaamd op overschot zijn, maar van die 25 zullen er maar 3 zeggen van ik ga het doen. Nou dan is de markt verzadigd, reken maar dat die andere 14 niet tot ontwikkeling komen. En als ze daar dan staan, nou okee, prima, daar wordt niemand zenuwachtig van. En komt er dan nog eentje nieuw bij en die zegt dat kan niet want die 15 staan nog open, ja, begin maar. Want als jij wel dat gat in de markt ziet, nou, begin maar. En dat is waarom we de laatste tijd ook veel praktischer met dingen omgaan. Ik stel het dan misschien wel erg simpel voor, maar ik denk dat dat gewoon. En het komt ook tussen de oren bij de provincie, het komt ook op ander plekken tussen de oortjes, dus jongens laat ons veel pragmatischer zijn met dingen.

Leon is van 's morgens tot 's avonds bezig aan het prognosticeren. 's Morgens weet ie niet wat ie 's avond prognosticeert, maar hij weet gewoon dat het de volgende morgen weer anders is. Ik zeg het heel zwart-wit, en Leon weet dat ik het op deze manier vaak zeg.

Wat houdt het zogenaamde 'excessenbeleid' in, zoals is benoemd in het coalitieakkoord van Terneuzen?

We hebben geen Welstandsnota. We hebben wel een excessenregeling. Dat betekent dat als mensen er echt daadwerkelijk een zootje van maken dat we een instrument hebben om op te kunnen treden. Een excès kan zijn dat de gemiddelde burger in de straat echt met z'n allen zeggen dat ziet er echt uit, daar moet iets aan gebeuren. Dan kunnen we het betitelen als een excès en dan kunnen we daarmee aan de gang. Aan de andere kant kan een excès ook zijn een dusdanig bouwval, dat we jou kunnen dwingen om actie te ondernemen.



interview 2		
interviewer	G. Verburg	
respondent	P.P.M. Ploegaert	
functie	Wethouder (Ruimtelijke ordening, Volkshuisvesting, o.a.)	
organisatie	Gemeente Sluis	
datum	4 juli 2019	
tijdstip	10:30 uur	

1. Hoe groot zijn de negatieve effecten van bevolkingskrimp/-verandering op het beleidsthema wonen momenteel? *Zoals waardedaling (restschuld eigenaren), lange verkooptijden, leegstand, haast onverkoopbare woningen, verpaupering, concentratie kwetsbare groepen (segregatie), eigenaren die 'vastzitten' in eigen woning, mismatch vraag en aanbod waardoor weinig doorstroming, inkomsten gemeente ontbreken bij actieve grondexploitatie)*

Nou misschien even beginnen met waardedaling, want het is toch wel heel bijzonder. We hebben het natuurlijk gehad. We hebben die stedenband met Amsterdam ook. En toen zei ik ook eens gekscherend van, want we hadden ook een beetje georiënteerd op de woningmarkt, we liepen toevallig ook nog door het stadje Sluis. En, één van de ambtenaren zei ook, of het was een wethouder; ja, hoe zit dat nu inderdaad ook met de woningmarkt en die keek zo voor een woning. Ik zeg, nou, wat moet dat nou kosten hè, was een tussenwoning met de tuin ik geloof iets van 180 vierkante meter totaal. En, 'k zeg nou, ik zeg, die zit ongeveer rondom de prijs van een garage in Amsterdam. Een stalplaats in de garage. Ja dat was toen, ik had toen toevallig iets gelezen van een appartementencomplex wat in de verkoop was en dat was een staanplaats hè, dus zeg maar misschien 10 vierkante meter in de parkeer ruimte daaronder, 80.000 euro, die was dan optioneel bij het appartement, die zat er niet in. En dat was toevallig een woning die zat rond die 80.000/ 85.000 euro. Dan zie je hem echt zo een beetje kijken van hm. Dat typeert een beetje het verschil van de woningmarkt toen. Als ik dat nu doe, en u had het voorbeeld volgens mij gezien ook van die woning in Cadzand. Die met 146.000 euro WOZ-waarde en die stond voor 465.000 euro te koop. Dus die waardedaling, ja, die was d'r wel, nu komt dat niet direct door de krimp, komt wel natuurlijk door de beschikbaarheid van woningen en dat zou inderdaad, ja, dan heb je concurrentie dus, dan werkt het verlagend normaal hè. Ik bedoel als er 20 tomatenboeren op de markt staan, nou dan zal die prijs volgens mij lager zijn dan als er maar 1 staat. Dus, hier ook, we dachten altijd van; nou ja, zeker aan die onderkant gaat dat verlagen. Nu doordat die tweede woningverordening toen is afgeschaft en woningen dus niet alleen voor permanent maar ook als tweede woning, geeft dat een prijsopdrijvend effect. We merken nu dat woningen die misschien aan de onderkant van de markt zaten en die naar starters gingen, die zeiden van nou, ik ben zelf ook begonnen met een oude woning, opgeknapt, hebben toen geluk gehad, konden de woning daarnaast aankopen, die hebben we toen helemaal uitgebouwd, vernieuwd en gemoderniseerd, nu wonen we er trouwens niet meer, maar dat was een beetje de lijn hè, een beetje generatie wonen of carrière wonen. Ja, die zijn eigenlijk niet meer beschikbaar dan. Want die worden voor hogere bedragen dan ze in feite misschien waard zijn, gekocht voor tweede woning. En nu komt er nu dus, zijn we nu volop mee bezig natuurlijk, het verhuren voor recreatiedoeleinden, wat formeel in strijd is met het bestemmingsplan. Dat drijft die prijzen op hè, die wordt, ja wat je bijvoorbeeld in Amsterdam ook hebt met zeg maar met de huisjesmelkers, hè, dat je dat hier ook krijgt in feite, dat, voornamelijk ook wel Belgen, die kopen ze op, en ze vermoderniseren ze iets, ze spenderen er wel wat aan, maar vervolgens worden die inderdaad beschikbaar gesteld voor verhuur voor recreatieve doeleinden. Dat gaan we nu proberen aan te pakken, met name de excessen even, we hebben niet de menskracht om het grondig aan te pakken. Maar dat heeft wel het effect dat daardoor die prijzen van die woningen zijn gestegen, dus die waardedaling, waar voorheen in ons krimpgebied sprake van was, die slaat nu ineens om naar boven toe. En dan krijg je die excessen, zoals zo'n woning in Cadzand natuurlijk, die misschien 5/6 jaar geleden min of meer de WOZ-waarde zou opleveren, misschien d'r iets boven of misschien net iets er onder. En nu, ja fors, en nogmaals hoor die gaat niet voor 465.000 euro verkocht worden, maar zeker boven de 4 ton denk ik. Retranchement is altijd voorbeeld geweest ook van zo'n, veel door Belgen, veel tweede woningen, waar woningen als je d'r voor zou staan, zou je zeggen zelfs voor hier, nou, pakweg 2 - 2,5 ton, waar die dan dik boven de 4 ton verkocht worden of soms wel meer.

Is te zeggen dat er gewoon nu echt druk staat op de markt?

Ja, ondanks de afname van de bevolking. Ondanks dat we minder permanente woningen nodig hebben. Krijg je een ander fenomeen in feite wat die woningen een ander leven gaan leiden.

2. Hoe problematisch zijn deze effecten op dit moment? *Ondanks de afname van het aantal inwoners in Zeeuws-Vlaanderen in de afgelopen 10 jaar (-1,8%) nam het aantal huishoudens toe (+3,4%).*

Nou het feit dat ze bewoond worden, als je dat in de relatie doet met leefbaarheid, ik denk dat dat alleen maar goed is. Ik heb wel vaker gezegd, en dat was ook bij de afschaffing van de tweede woning verordening, ik zeg ik heb liever dat de woning 3 maanden op een jaar gebruikt wordt dan dat ie heel jaar leegstaat hè. Want dan wordt er niet gestookt en hij

gaat heel snel achteruit, vocht krijgt vrij spel, wind en water. Dus je kunt beter aan de woning hebben, dan is er in ieder geval aandacht voor, wordt de tuin nog onderhouden, afval wordt aan de weg gezet, de burens zien ook nog wel eens even iemand verschijnen. Nu krijg je echt op een gegeven moment het feit dat die groep, omdat er zoveel voorraad is nog, steeds groter wordt, en dan krijg je inderdaad een, ik noem maar wat, een vrouw van 75 jaar, die zegt ik heb links geen burens, ik heb rechts geen burens; mantelzorg, ja, van wie? De kinderen wonen hier niet in de buurt. Dus ik kan wel kloppen als het fout gaat, maar niemand luistert want in de winter staat die woning leeg, er zijn geen burens, je kun geen praatje maken. En je kent dat vroeger hier wel, dat was dan had je paaltjes gespannen als erfafscheiding, in plaats van schuttingen, met een met een draad erover, net niet te hoog want anders kon de buurvrouw er niet overstappen, gingen ze achterom koffie drinken. Nou, dat was ook leefbaarheid natuurlijk hè, dat was de saamhorigheid in de buurt, en die verandert daardoor wel. Hè, het wordt wat individualistische daardoor, omdat diegene die die tweede woning koopt die denkt van nou dat is prima, ik heb nu een verblijf maar ik heb er geen behoefte aan om op een verjaardag te gaan zitten bij de burens. Dat kan spontaan wel gebeuren. We hebben daar gisteren ook een oproep op gedaan, als mensen hier komen wonen, ja, nodig je burens is uit, maak eens kennis. Sommigen die zeggen ook, ja, dat hebben wij netjes gedaan, dat vinden we leuk de burens even kennen.

Want ik schrik weleens, bijvoorbeeld dan kun je zeggen van nou ja hier is d'r leegstand. Maar ik schrik wel eens als ik bijvoorbeeld lees dat er in Rotterdam iemand 2 maanden al dood in een woning ligt en dat er niemand. Je denkt van, ja, als je praat over sociaal isolement, dan heb je dat daar ook al natuurlijk hè. Die zal daar misschien zelf voor gekozen hebben, maar het zegt wel iets over de omgeving natuurlijk, de saamhorigheid dat soort dingen. Dus het is frappant, ja, die waardedaling, ja, misschien, dat zal ook nog wel eens onderzocht moeten worden natuurlijk, maar, wat dat betekent hè, want ze zeggen ook ja, starterswoningen kunnen ze niet meer voor gebruikt worden want ze prijzen zichzelf uit de markt. Als wij kernbezoek hebben, en nou in iedere kern komen we dat tegen; ja, onze zoon die wil hier blijven wonen, maar ja die woning is veel te duur en de banken die hebben natuurlijk ook een heel ander regime gekregen.

3. En hoe geldt dat voor andere beleidsterreinen? Waar liggen de grootste zorgen?  
*Zoals ruimte en bereikbaarheid, onderwijs, zorg, economie en arbeidsmarkt*

Er zit een parallel natuurlijk hè. Als je een slechte arbeidsmarkt hebt, dat heeft zijn effect voor je woningmarkt. Andersom als je, onvoldoende kwalitatieve woningen kunt aanbieden wordt het ook minder aantrekkelijk voor mensen om hier te komen te wonen. Dus je moet zorgen dat het eigenlijk een totaalplaatje is. Onderwijs, dat is ook zo iets, in sommigen kleine kernen heb je nu al geen basisonderwijs meer. Als je als jong gezin zegt, van nou het is wel een leuk plaatsje met dat kerkje, hè, heerlijk lekker rustig, 400 inwoners, maar goed ik zal inderdaad naar de supermarkt zal ik in Oostburg moeten en voor andere zaken en voor kleding maar dat is te doen we hebben toch een auto, maar er is geen basisschool meer. We hebben dat nu wel geregeld via een busje. Dat we vervoer regelen naar IJzendijke de dichtstbijzijnde plaats, dat kan, en dat probeer je ook multifunctioneel in te zetten dat bijvoorbeeld ook ouderen mee kunnen die naar de huisarts moeten dan, want die zit er natuurlijk ook. Er zit een enorme samenhang in feite wel tussen je huisvestingsbeleid en je onderwijs, je voorzieningenniveau binnen de kern. We hebben dankzij de toeristen die we hier hebben, in met name zomermaanden, hebben we voor een kern van Oostburg hebben we 4 grote supermarkten. Nou, normaal voor de, we hebben hier 4.600 inwoners, dan zou 2 zou maximaal zijn. Als je nu bij Albert Heijn zou lopen in het zomerseizoen, ja dan is best kans dat er geen karretjes meer beschikbaar zijn, en dat je overhoop gelopen wordt binnen de supermarkt. Dus dat is een positief effect ervan. De vaste inwoners hebben d'r ook gebruik van, die hebben ook die faciliteiten dan. Maar, het maakt het wel lastig natuurlijk voor het vestigingsklimaat van nieuwe, en dat proberen we nu ook bijvoorbeeld uit die ontvangt van de nieuwe inwoners, van nou wat drijft iemand om dan toch naar hier te komen, ondanks het feit dat onderwijs beperkt is. Het Zwin college, het voortgezet onderwijs, staat behoorlijk onder druk. Het is op een jaar of 3-4 tijd van 1.100 naar net iets boven de 800 leerlingen gezakt, nou dat is best fors, hè. Kun je dan nog je volledige pakket aanbieden van vmbo tot en met atheneum? Dat is de vraag, als je nog 2-3 leerlingen per klas hebt zitten, kun je daar docenten voor krijgen? Vroeger had je dat veel meer, had je zeg maar onderwijsechtparen. Toen ikzelf op ulo zat hier ook, wel meegemaakt, ik geloof wel dat er 3 echtparen waren, ja verschillende lessen, de één had Nederlands, de ander aardrijkskunde, ja dat was zo, maar als dat niet zo is en iemand die zoekt een hooggekwalificeerde baan en zijn vrouw zoekt een baan in het onderwijs. Ja, die hooggekwalificeerde baan kunnen we misschien niet bieden, maar daardoor blijft die vacature in het onderwijs die wordt ook niet ingevuld. Kijk je hebt hier natuurlijk Dow, Yara, dus de Kanaalzone, daar heb je het misschien met Frank ook over gehad, die zoeken ook, maar die hebben een heel ander huisvestingsprobleem. Die zoeken ook in een hoger segment denk ik ook, voor die categorie werknemers.

Die arbeidsmigranten die dan daar aan het werk zijn, zitten die ook in deze gemeente?

Dat hebben we niet echt in beeld moet ik eerlijk zeggen.

4. Hoeveel druk staat er op de huidige woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen? Klopt het dat de spanning in 2018 een vlucht heeft genomen of was dat al eerder zichtbaar? Is dit behulpzaam in de aanpak van de woningvoorraad? Of is dit wellicht beter te benutten?

5. Er blijkt een 'woningoverschot' wanneer het aantal woningen tegenover het aantal huishoudens wordt gezet, wat verklaard wordt door recreatief gebruik, deeltijdwonen en verhuur zonder registratie. De voor energieverbruik gecorrigeerde leegstandspercentages bedragen resp. 2,6/1,9/2,1%. Dit oogt weinig problematisch. Is dat in de praktijk ook zo? Hoeveel meer leegstand is mogelijk voordat leefbaarheidsproblemen ontstaan of groter worden?
6. Er wordt in iedere gemeente nieuwbouw voor starters, senioren en/of migranten beoogd. In hoeverre gelden er toewijzingscriteria (op last van gemeente) wanneer het koopwoningen betreft? Hoe wordt woningbehoefte vastgesteld? Hoe wordt daarop bij nieuwbouw gestuurd?

Niet formeel, volgens mij hebben we daar geen officiële verordening of wat dan ook op.

Wij sturen wel, een project hebben we nu, Haven in Aardenburg, dat was een ISV-locatie, dus wij hadden daar ook middelen voor gekregen, we hebben daar in het verleden, ik meen iets van 15 woningen opgekocht, gesloopt ook. En daar komt nu een nieuwbouwontwikkeling, dat loopt al heel lang. Nu is gelukkig een paar weken geleden is de eerste verkoop gestart en van de 17 te bouwen woningen waren er 12 al een optie genomen. Dus dat was op zich prima, want dat was boven verwachting. We hebben meerdere startersmogelijkheden daar. Hier hebben we wel aan de voorkant, ook financieel aan meegewerkt door de grondprijzen te verlagen, dat is een bouwbedrijf gaat die bouwen en we hebben gezegd van, nou die mogen maximaal een bepaald bedrag kosten, dat die in ieder geval beschikbaar blijft voor de doelgroep starters.

Nee, het is dus niet zo inderdaad dat er een limiet op liggen, of dat er criteria worden aangelegd van richting de verkopende maatschappij, de makelaar, van u mag ze alleen maar toewijzen of verkopen aan de categorie starters. Maar, doordat we wel geprobeerd hebben om op die prijzen lager te houden zijn ze financieel wel bereikbaar voor starters. Stel dat ze woningen zouden bouwen van 3,5 - 4 ton; ja, dan houdt het op. Hè, dus, dan zit je met de categorie die eigenlijk qua inkomen te hoog zitten voor de sociale huursector, in de particuliere huursector teveel moeten betalen hè, want die zitten veel hoger dan, daar zit een gat tussen. En daar zijn we nu aan het kijken of we met de woningcorporatie, want die hebben geloof ik iets van 10 procent vrij speelruimte van het ministerie, ze mogen 10 procent vrij ook toewijzen aan mensen met een inkomen die hoger zitten dan die 28.000 of zoiets, die norm. Dus in die zin, want dat hebben we net in de raad nog even naar voren gebracht. Maar, die hebben wel inderdaad, zeg maar, voor gezorgd dat ze in ieder geval financieel bereikbaar zijn, dat is de enigste criteria wat wij eigenlijk gebruikt hebben. Maar niet, want we zullen allang blij zijn als ze gaan bouwen op het moment dat er 70 procent op papier verkocht zijn, dus ik hoop dat dat heel snel gaat gebeuren want dat ligt al braak gedurende vele jaren. En iedere keer is natuurlijk vanuit Aardenburg geroepen van; ja, doet er nou iets aan hè. Dus ik heb toen, uiteindelijk ben ik in dialoog gegaan met een bouwonderneming, ja het is eigenlijk 1 op 1, je moet ook altijd oppassen met markt en overheid natuurlijk, maar die durft het wel aan, want er waren er meerdere die al eens gekeken hadden, maar ja, dan waren er onvoldoende kandidaten. Ja, we hebben een collectief particulier opdrachtgeverschap hebben we ook al een paar keer toegepast gehad. Zonder resultaat.

We hebben onderzoek laten doen op verzoek van de raad ook, naar de behoefte aan starterswoningen. Nou daar kwam uit ongeveer dat er 1 per kern ongeveer zou zijn.

Daarom, dus maar ja, op verjaardagsfeestjes natuurlijk ook hoor je, mijn zoon wil hier komen wonen en die krijg het niet voor elkaar, maar, kijk dat kan ook belemmerend zijn vanuit banken. En vanuit de CPOZ, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Zeeland, we hadden dat opgezet en ook gefaciliteerd, het is de bedoeling dan dat je dan bijvoorbeeld heb je 1 architect, ze bouwen samen met 1 aannemer, waardoor je gezamenlijk de kosten kunt verlagen, daar wordt het dan in gefaciliteerd. En op een gegeven moment viel er iedere keer weer 1 af en dat het voor de aannemer ook niet meer aantrekkelijk was, want die zegt van 5 wil ik het doen en die was al bereid om er 1 extra te doen voor eigen rekening, en die zegt ja dan zie 'k het wel van als er dan een markt voor is dan verkoop ik hem nog wel, maar om het in ieder geval financieel haalbaar te maken. Maar dat bleek dat op een gegeven moment iemand die was afgehaakt, en, ik zal even de relatie leggen met van je gaat naar een autohandel en je kiest een model uit, standaardmodel zonder opties, en je zegt van nou ja ik heb 20.000 euro beschikbaar, en vervolgens zeg ja maar ik wil dat erop en die optie erop en die navigatie wil ik hebben en ik wil die lichtmetalen velgen die 17 inch et cetera. En dan zegt ineens die handelaar, ja nu kost 'ie 27.200. Ja, maar dan moet ik 'em niet hebben, want nu is ie te duur. Nou, dat was daar ook. Ze hadden woningen geprobeerd, toen nog hè voor 170-175.000 euro, met een mooi stuk grond erbij met garage. En dan kwam er dus bij van, ja, dat was wel haalbaar hè, want ze hadden ook aan de voorkant gezegd wat is financieel haalbaar, wat kan de bank financieren. En dan zeiden ze, ja maar ik wilde nog een extra dakkapel hebben, we wilden een grotere garage en we wilden dat nog erbij en toen werd die woning bijvoorbeeld 205.000 euro. Ja, dan wordt hij te duur dan doe ik het niet meer. Vandaar dat ik even die associatie leg en dat is dan weer heel lastig natuurlijk hè. Ja, daarom dus maar, wij hadden echt criteria vastgelegd om de garantie te geven dat starters aan de slag konden. Ja, niet echt.

De woningbehoefte in aantallen, dat gaat samen met de provincie. Is er ook onderscheid in het soort woningen? Hoe wordt dat vastgesteld?

Op zich niet. We zijn nu volop bezig met de herziening van de woonvisie, want die moet input zijn voor de prestatieafspraken en voor het bod van de woningcorporaties op grond van de woningwet. En daar proberen we wel, met

name de categorie tussen de sociale huurprijs, 628 geloof ik, en zeg maar de prijzen die in de particuliere huurmarkt worden gevraagd, die zitten vaak al tegen 1.000 aan [middenhuur], zeg maar van 650 tot 900, daar willen we waarschijnlijk ook met de woningcorporatie mee aan de slag om te kijken of je in die categorie wat kunt bieden. Dat je ook de doelgroep met een inkomen boven de 38.000 modaal inkomen zitten, dat is dan een beetje de grens ten aanzien van scheefwonen, want als je dan hoger zou je er in principe uit moeten.

7. Hoe scherp is het aantal arbeidsmigranten dat voor korte of langere duur verblijft in beeld?  
En hoeveel inzicht is er in hun woningbehoefte?

Ze zijn in beeld. We zijn afgestapt overigens van de term arbeidsmigranten, ik zal ook aangeven waarom, omdat daar op de een of andere manier een negatieve associatie zit met asielzoekerscentra. Ik ben daar nu hier intern mee geconfronteerd ook en ik ben ik word niet vlug boos, maar, omdat er toch gezegd wordt van nou dat zijn allemaal Polen, Hongaren Bulgaren, dus zeg maar meer migranten hebben hè, de naam zegt het ook al hè. Terwijl d'r ook, ja er zitten Spanjaarden tussen, d'r zitten Italianen bij, d'r zitten Belgen, d'r zitten Fransen. Dus wij praten nu over tijdelijke huisvesting voor werknemers. We zijn bezig met een pilot met de gemeente, of met de provincie en daar doet ook het ministerie aan mee. En er ligt een plan voor de bouw voor huisvesting van 200 à 300 werknemers, die zitten voornamelijk aan de kust, in de horeca zeg maar he. Nou dat wordt nu een beetje in de markt gezet en dat roept enorm veel weerstand op uit de kernen waar dat vlakbij gaat zitten. Er worden zelfs associaties gelegd met een initiatief wat er was om een AZC bij Breskens te doen. Ik heb dat zelf heb ik dat opgenomen toen, op een gegeven moment sta je in een tent met 750 tegenstanders, dat is niet het leukste om mee te maken maar goed het gebeurt gewoon. Maar ik schrok even, en dat kwam met name, want ik zei hoe kom je daar nou bij; ja, d'r komen arbeidsmigranten, komen asielzoekers en dingen. Het blijkt dus dat die term arbeidsmigranten, ja, negatieve associaties oproept. Hier heb je veel werknemers gewoon aan de kust, en er zitten natuurlijk Polen tussen, Bulgaren, Hongaren.

We weten dat die behoefte aanwezig is. We zijn nu bezig met die pilots, hebben we het afgelopen dinsdag in het college ook weer over gehad, om te kijken hoe we dat inderdaad kunnen aanvliegen. Naar schatting zitten we op tussen de 300 en 500, want volgens mij zitten er dubbelstellingen in. We zijn geconfronteerd met verschillende aanvragen en die gaven totaal een behoefte voor 800 woningen voor werknemers aan de kust. Maar we schatten in dat daar dubbelingen in zitten. Voorbeeld iemand die verkoopt zijn woning en gaat ook naar 2 of 3 makelaars bijvoorbeeld he. Je kunt niet zeggen de bestanden van die makelaars tellen we op en dan weten we dat er zoveel woningen er te koop staan, want daar zitten dubbelingen in, dus dat is ook hier zo. We weten dat er bijvoorbeeld in Hoofdplaat en in IJzendijke dat er werknemers vanuit de Kanaalzone daar gehuisvest worden, ook gewoon in woningen van de woningcorporatie. Maar meestal maximaal 4, want in feite mag je bestemmingsplanmatig mogen er niet meer dan 4 niet behorend tot 1 gezin wonen. Het moeten geen afzonderlijke woonruimtes kunnen zijn. Dat is ook iets wat we nu volledig oppakken en dat kan ook weer zijn voordelen hebben voor de woningmarkt. Nu worden er veel woninkjes opgekocht weer en ook misschien weer boven de normale handelsprijzen. Er wordt flink aan verdiend. Kijk als je daar 10 mensen kunt onderbrengen, ook al betalen ze maar 200 euro per maand, dat zijn woningen die normaal maar 400-500 euro huur zouden opbrengen. Dit is een veelvoud daarvan.

Zijn er nu dan ook veel leefbaarheidsproblemen, doordat er zoveel arbeidsmigranten gehuisvest zijn?

We hebben nu een paar excessen waar we handhaven, waar handhaving op verzocht is. Omdat die soms met 16/18 in een woning zaten, dan staan er 3/4/5 auto's voor, vaak wel op één terrein, nou die hebben een ander dag- en avondritme dan de buurman die om 6 uur moet opstaan om naar zijn werk te vertrekken. Er wordt tot laat gebarbecued, er wordt met ballen getrapt tegen de schuttingen, tuinmeubilair dat bij de burens weggehaald was. Dan heb je overlast. Dan zeggen ze, ja maar wacht even, wat betekent dat voor de leefbaarheid. Van de andere kant, die leefbaarheid zitten ook andere aspecten aan, die mensen gaan ook naar het restaurant daar, naar de bakker, naar de slager, de supermarkt, kopen misschien ook wel kleding. Dat is ook leefbaarheid natuurlijk he. Maar als je het alleen maar vertaald, leefbaarheid, naar ik heb een rustige leefomgeving en die wordt nu verstoord doordat er vakantiegangers continu naast me, en die wisselen 2 of 3 keer in de week, dan wordt het een ander verhaal.

We zijn nu bezig om de schaal te onderzoeken. Ook de Airbnb. Er stond vandaag een heel stuk over Middelburg, dat ze dat gaan aanpakken. Dat vloeit voort vanuit de situatie in Amsterdam natuurlijk. Dat ze dat willen reguleren, een meldingsplicht, nachtregistratie. Het voorbeeld dat we hadden, het was ons niet bekend dat er 10 werknemers boven zaten. Stel dat er brand uitbreekt, er zat zelfs geen woonfunctie op, nog niet eens een bedrijfswoning, dus bestemmingsplanmatig mocht het absoluut niet, maar stel dat daar brand uitbreekt, dan ziet de brandweer daar hier staat niemand geregistreerd, dus we laten het gecontroleerd uitbranden en we beschermen de belendende percelen. Er liggen er dan wel 10 boven, die als ratten in de val zitten. Gelukkig snapte de eigenaar daarvan, die vond het niet leuk natuurlijk, en degene die daar zijn medewerkers had gehuisvest ook niet, want die moest halsoverkop andere huisvesting zoeken. Dit is nu 2 weken geleden. Die middag had ik het ene telefoontje na de andere. Ik vind ook dat we daar binnen Zeeuws-Vlaanderen goede afspraken moeten maken. Elkaar ook moeten ondersteunen. Kijk, het gaat niet op dat wij die verpleegkundigen die werk hebben in Hulst hier aan de kust gaan huisvesten, dat gaat niet lukken. Maar je kunt wel richting Kanaalzone kun je over en weer wel kijken.

8. Weging van de instrumenten aan de hand van schema met selectie van instrumenten gericht op de aanpassing van de woningvoorraad als gevolg van demografische krimp/-verandering die direct van invloed zijn. Per instrument: Wat zijn de voordelen? De nadelen? Gewenste of ongewenste neveneffecten? Slaat het overal aan? Zo niet, waarom? Wat te verbeteren? Hoeveel van dergelijke projecten hebben er plaatsgevonden of zijn er te verwachten? Opschalen of niet?

Waarom kunnen ook woningcorporaties aanspraak maken op PIW?

De insteek was in feite dat het ging om de particuliere woningvoorraad, want daar moet het wel werken he. De woningcorporaties die schrijven af op hun bezit, die hebben hun wensenportefeuille ook en al, dus dat loopt wel. Ik heb één voorbeeld, met name in Schoondijke, dat ging over de samenvoeging van de woningen, het ene was een particuliere woning en het andere was een huurwoning maar de woningcorporatie wilde niet afstoten. Nou op basis van het feit dat die samengevoegd zouden worden konden ze beroep doen op PIW. En, dat is één die ik kende. En kijk, als je praat over kwaliteit, ik wil niet direct zeggen dat het oneigenlijk gebruik is, maar het zou zich veel meer moeten focussen op die particulierenmarkt. Want het moet juist een trigger zijn voor particulieren om of iets aan hun woning te doen, of eventueel gaan samenvoegen, of misschien zeggen nou ik wil hem wel slopen maar ja, goed die vertegenwoordigt een bepaalde waarde als ik sloop wat ik overhoud is een stuk grond, waar ik dan straks aardappels of zoiets in mag zetten maar niet de bedoeling dat er nog een woning komt en al. Of je krijgt een kwaliteitsslag, dat zou dan nog eventueel kunnen. Maar de PIW-regeling is met name bedoeld om die onderkant van de woningmarkt in feite eraf te halen, ofwel door samenvoeging of slopen. We hebben er ook als gemeente een beroep op gedaan, we hebben enkele woningen ook aangekocht en ook gesloopt en ook beroep gedaan op die regeling. Het werkt goed, het is een goed instrument en ik ben heel blij dat de provincie het ook doorzet.

Hoeveel DPW-leningen worden er ongeveer verstrekt in Sluis?

Hm, ik denk enkele, zeker geen tientallen. Dat heeft misschien ook wel te maken dat, even los van het feit dat de bank dan financiert, nu is de hypotheekrente natuurlijk ook relatief laag. Ik heb nog in de periode gezeten met 12,5%, ja, begin jaren 80. Nu zitten er al die soms onder de 2% zakken. En, ja, ik geloof dat die laagrente leningen op 1% zit, dus ja dan is dat verschil ook maar heel beperkt natuurlijk he, dus als ze dan met de bank zeggen om dan nog eens een aparte lening te nemen hebben we dat liever niet, dan doen we het in één als de bank bereid is. Dus daar waar een bank zegt van nou tot hier is het plafond, niet meer, dan kan het wel helpen natuurlijk. Maar in de praktijk zie ik er weinig voorbijkomen. Het wordt ook wel eens onder mandaat gedaan, dus dan zien je ze hoogstens bij de mandaatbesluiten flattering.

In het kader van het KLUS-project. Wij combineren overigens met de PIW ook wel de stimuleringsregelingen natuurlijk. We hadden ook een regeling, met name wanneer het ging om sloop en samenvoeging. Kregen ze bijvoorbeeld 25.000 euro van de provincie en wij voegden ook nog 15.000 toe. Om de particuliere woningmarkt te stimuleren. Die gelden haalden we onder andere uit het herstructureringsfonds, het vereveningsfonds zeg maar. Waar van de week voor is aangenomen [gemeenteraad] om het [bijdrage bij toevoeging woning] op 0 te zetten als het minder dan 5 woningen zijn. Ik heb het ook aan de raad voorgenomen, ik zeg ik snap het, dat eerste wel hè, dat de ondergrens 0. Ik merkte in de praktijk, dat met name voor starters wanneer die een woning wilden bouwen, die 10.000 euro minimaal als je dat zou doen die wordt niet gefinancierd door de bank. Dat was een financiële belemmering ook in feite voor die starters. Ik heb gezegd, nou in die gevallen zou je het op 0 moeten zetten. Maar vervolgens was in het initiatiefvoorstel geen vereveningsbijdrage bij minder dan 5. Ik vind als iemand 4 woningen gaat bouwen, dan ben je aan het ontwikkelen, niemand bouwt 4 woningen voor zichzelf.

Ik vind het verrassend, met name omdat ik weet dat Hulst en Terneuzen en misschien nog veel meer andere gemeenten in Nederland juist dat instrument van die vereveningsbijdrage willen gebruiken om die woningmarkt.

Hoe groot was dat herstructureringsfonds? Hoeveel ging daarin om?

Dat heeft op zijn hoogtepunt denk ik rond de 8 ton gezeten. Er zit nu 410.000 euro in dacht ik. Bestemd voor de woningmarkt, met name de onderkant van de woningmarkt. Er zitten wel wat criteria aan vast natuurlijk ook en al, maar, je zou bijna kunnen zeggen, het is een vrij beleidsinstrument in feite om te zeggen van nou, bijvoorbeeld voor initiatieven dat willen we toch wel graag hebben maar het lukt niet want er zit een onrendabele top in, die zouden we vanuit dat fonds kunnen neerzetten.

Het fonds is alleen gevoed vanuit vereveningsbijdragen. Er zijn wat grotere initiatieven geweest natuurlijk he, die misschien wel die 25.000 per woning hebben gedaan, dan kwam er wel eens een ton binnen. We hebben er nog een paar gehad van 45.000. Het zijn ook veel particulieren die dat gedaan hebben he, maar ik vind als je op een gegeven moment op een stuk agrarische grond een bouwtitel hebt en dat wordt omgezet, nou dat is sterk waarde verhogend natuurlijk he. Of je de waarde hebt van agrarische grond per vierkante meter of voor bouwgrond, dus 7-8 euro vs 120-150 euro.

Hoe noodzakelijk is de gemeentelijk regeling van 15.000 bij samenvoeging van woningen als je ook al een subsidie via PIW kan krijgen?

Blijkbaar was dat vaak niet voldoende. We hebben een paar gevallen gehad, onder andere ook in Schoondijke, als je gaat financieren een bank zegt van wat is de aankoopwaarde van de twee woningen, wat is de toekomstige waarde na samenvoeging, en vaak was dat niet de som van aankoop plus investeringen, dan kwamen ze bijvoorbeeld met 2,5 ton investeren terwijl de waarde na oplevering maar 230 was, dus er zat een gat in. En door die PIW en die dingen kon je dat gat verkleinen of helemaal dichten. En het stimuleerde dan ook mensen op een gegeven moment, van nou we gaan niet nieuwbouwen, maar de woning van de burens komt vrij en leent zich wel voor samenvoegen. Dan haal je meteen een woning van de woningmarkt af. Min 1.

Zelfs door sloop en toevoeging, want dat doen we bij het Burghtkwartier natuurlijk, want in feite plussen we er 3 op, we hebben er 19 aangekocht, die zijn gesloopt inmiddels ook allemaal. In feite gaan we 3 woningen meer toevoegen dan we weghaalden, maar de kwaliteitsslag die we daar doen rechtvaardigt dat. Je haalt wat minder kwalitatieve woningen d'r af, maar dat vinden we dan verantwoord en de provincie is daar ook mee akkoord gegaan die hebben zelfs ook vanuit de PIW-regeling en ook de herstructureringsbijdrage [ISV]. De verhuurdersheffing is ook met 10.000 verhoogd, minder afdragen dan. Dat is ook wel lastig. Aan de ene kant ben ik voorstander van pilots want dan kun je is iets proberen, aan de andere kant is altijd gevaar d'r in dat op het moment dat de pilot geslaagd lijkt, dat dan de mogelijkheden om zo'n pilot te draaien die vallen weg waardoor die niet meer vermenigvuldigd kan worden zeg maar.

Zijn er hier soortgelijke projecten als Burghtkwartier?

Nee, ik weet dat er één is aangevraagd, maar dat heeft te maken met de sloop van een voormalig verzorgingshuis. Er liggen nu plannen om daar 40 of 42 appartementen te bouwen, dat is in Breskens aan de Ringlaan, het oude staat er nog steeds dat moet gesloopt worden, veel vandalisme en stormschade. Ik meen dat de initiatiefnemer daar ook een verzoek voor PIW heeft ingediend. Zou kunnen, ja, dat geldt dus niet want het is geen woningcorporatie die bouwt, dus die verhuurdersheffing speelt niet mee. Maar volgens mij hebben ze wel een beroep gedaan op de PIW-regeling. Je voegt in feite toe he, want nu zit er niks he. Dat woningcontingent als ik het zo mag noemen, wat daar in zat dat is al gebruikt voor onder andere een gedeelte bij de Burght en voor de Hooge Platen in Breskens, dus dat zijn al 2 projecten, er kwamen 61 wooneenheden vrij en die zijn in feite al benut. En nu komen er 42 bovenop. Ik vrees dat die PIW niet zal slagen. Het is wel een kwaliteitsslag, prima. Het is op zich een mooie locatie natuurlijk he.

Is er in Sluis nog een vervolg gekomen op de 3<sup>e</sup> ronde KLUS van 2016?

Ja en nee. Niet een tranche, dat je zegt we zijn met de 4<sup>e</sup> ronde bezig, maar ik gebruik hem nu wel voor een traject wat we nu doen in Draaibrug, daar zijn we van de week nog mee bezig geweest, ik heb daar gisteren ook nog met de rijksdienst voor cultureel erfgoed mee aan tafel gezeten en nog een medewerker van het ministerie daarbij, om te kijken of we het instrument van Klus kunnen hanteren voor die woningen. Dat zijn tramhuisjes, klein, en er zijn er nu volgens mij 7 in eigendom van een familie uit België en die laten ze eigenlijk helemaal verwaarlozen, ze verhuren ze soms in feite als een soort anti-kraak oplossing. Waar bij één woninkje stond al 15 jaar leeg, die tuin, nou broer konijn die had er een feestje in kunnen bouwen, het was helemaal verwilderd met bramenstruiken, en je kon de achtergevel niet meer zien. We hebben gezegd, we gaan daar nu de Klus-aanpak toepassen.

Als we iets tegenkomen of we krijgen een verzoek van gemeente doe hier iets aan, soms loop ik zelf ook wel eens tegen pandjes aan dat ik denk van nou die gaan we eens even uitnodigen voor een gesprek, maar dat gebeurt dan ad-hoc zeg maar.

Merken jullie dat Klus in kleinere kernen effectiever is?

Klopt. We hebben een voorbeeld met Oostburg en Schoondijke. En in Schoondijke, ik noem dat eigenlijk een beetje het voortuintjes-effect, in Schoondijke hebben we het een paar keer meegemaakt dat een van de woningen doet zijn tuintje en binnen een paar jaar heeft iedereen zijn tuintje gedaan, want die wil niet onder doen voor de burens. Dat was hier ook zo, dat was toen in de Prinses Irenestraat geloof ik en de Julianastraat, en die zijn aangepakt via Klus en vervolgens werden andere woningen ook opgeknapt, zonder dat we daar een gesprek mee gehad hadden.

En Oostburg, dat zit dan zo verspreid, dat dat niet het effect heeft in feite dat je een rijtje met woningen hebt die aangepakt moeten worden, of dat iemand zegt van het is nog niet helemaal verwaarloosd maar het ziet er eigenlijk niet uit, dus ik ga zelf maar een schilder inhuren of is zelf aan de slag he.

Vanuit de 1<sup>e</sup> tranche weet ik dat er van de 10 die we gesproken hebben zijn er 9 in feite, ik dacht dat er 2 van gesloopt waren en 7 zijn helemaal opgeknapt volgens de wensen. We zeggen ook, van we kijken niet of er gouden kranen zitten in de badkamer dat interesseert ons niet, maar het buitengezicht, want dat heeft ook zijn uitstraling naar buiten toe, naar de andere panden. Als je zelf naast een krot woont, dan gaat de waarde van je eigen woning gaat toch sterk naar beneden. Die hebben we bijvoorbeeld in IJzendijke gehad. En die is nu, ik denk dat ze na de bouwvak beginnen met de nieuwbouw. Een huisarts had daar zijn praktijk en die stopte. Die had 3 panden naast elkaar, die mooi gerestaureerd waren, geen echte monumentenpanden maar het zit er tegenaan. En er stonden er twee helemaal echt te verkrotten, waar de kozijnen kon je er zo bijna uit trekken. Op een bepaald moment kwam ik hem tegen, en ik zeg of jij maakt een afspraak met mij of ik maak een afspraak met jou. Hij wist al waar het over ging. Hij had al eerder plannen, maar duurde lang. De plannen die hij had waren al bijna hier, maar hij twijfelde en toen heeft hij het aan een aannemer ter plaatse verkocht. En ze worden nu in karakteristieke stijl teruggebouwd, dus dat knapt op. Die ernaast die had kopers, maar die zeiden dan steeds van wat gaat er hiernaast gebeuren?

Maar hier in Oostburg zit het zo verspreid, dat het niet het effect heeft van, ja wat er dan in Oostburg-noord gebeurt dat ze dan in Zuid zeggen van goh, dat zou een toevalstreffer zijn.

9. Hoe beoordeelt u de effectiviteit van het gemeentelijk beleid? En het provinciale beleid?

Ik zou bijna zeggen 'een druppel op een gloeiende plaat'. Neem de maatschappelijke kosten en baten analyse Zeeuws Vlaanderen; als je daar bekijkt naar de opgave dan is dat ik geloof 174 miljoen. Het zou gaan om 6.600 woningen die gesloopt moeten worden. Als je nu kijkt naar de kanteling.

10. Zijn er meer mogelijkheden voor de provincie of gemeente om de woningmarkt te verbeteren? Zou de provincie meer moeten doen? Of de gemeente?

Ik moest een paar keer spreken op een congres. Toen heb ik ook gezegd van nou, na de Tweede Wereldoorlog is er in de randstad, met name Rotterdam, ontzettend veel wederopbouw gedaan natuurlijk en is er veel maatschappelijk geld daar naartoe gegaan, even los van de Marshall-middelen. Ik heb ook gerefereerd aan de stedenband waar toen Eberhart-Van der Laan zei van ja dat heeft inderdaad plaatsgevonden. Ik vind nu dat er een maatschappelijke plicht ligt richting de krimpgebieden, Parkstad Limburg, Groningen Delfzijl en omstreken, en Zeeuws-Vlaanderen, om daar ook iets aan te doen. Ik gebruik die oproep ook, dat er nu ook een maatschappelijk plicht ligt, zoals we dat ook richting Groningen hebben met die aardgasproblematiek, ligt dat hier ook zo natuurlijk. Ik vind dat het Rijk daar ook middelen mee beschikbaar moet stellen, en dan praat ik niet over die 1,5 miljoen die ze toen inderdaad voor de transformatie van Aantrekkelijk Oostburg gedaan hebben, want daar moesten we in feite toen al 150 woningen mee uit de markt halen, nou destijds sprak je al over 15 miljoen.

Stel nou dat er 100 miljoen beschikbaar zou worden gesteld aan Sluis, hoe zou dat dan als gemeente moeten worden benut om aan de opgave te voldoen?

Daar hebben we inmiddels het kwantitatieve onderzoek, we hebben het kwalitatieve onderzoek want dat is dan ook beschikbaar dat zal de komende maanden beschikbaar zijn, dan kun je inzoomen op de wijken waar de problemen zitten, waar je die kwaliteitsslag wilt maken. En ik denk dat je dan op een gegeven moment heel gericht je beleid kunt zoeken, dat je bij wijze spreken de wet voorkeursrecht gemeente gaat toepassen, dat je, zelf misschien als stedenbouwkundig ontwikkelaar gaat worden. In de noordwest hoek van Breskens heeft de woningcorporatie meen ik 128 gesloopt, nee een deel moet nog gesloopt worden, en er komen 112 voor terug, dat is min 16 ook he. Dat is een woningcorporatie natuurlijk, dat zijn huurwoningen, nou die gaan niet in die particuliere markt. Maar we zouden wel op dat moment, Groningen doet

dat ook natuurlijk of Delfszijl dan met betrekking tot dat pact, daar heeft het Rijk geloof ik iets van 176 miljoen beschikbaar gesteld, en de gemeente heeft gezegd wij gaan dat uitzetten, ik denk dat je op dezelfde manier gaat kijken van waar zitten de pijnpunten binnen de gemeente die een kwaliteitsslag behoeven om de leefbaarheid te verhogen, kunnen we die inderdaad aanpakken door gewoon te zeggen van nou op basis van de wet voorkeursrecht gemeenten, in het verlengde van de Burghkwartier, gaan we opkopen en gaan we die herstructureren, wat voorheen in steden veel gebeurde natuurlijk. Wij hebben dat eigenlijk weinig kunnen toepassen, behalve De Haven in Aardenburg.

Dan kun je in ieder geval één keer, dat zal een periode van 5 à 10 jaar zijn dan dat je dat uitzet, die moet je er gewoon voor nemen voordat je stedenbouwkundig een plan ontwikkeld hebt, voordat je aankoop hebt, voordat je herstructurering. Maar dan zou je bijvoorbeeld, wat de woningcorporatie in Aardenburg gedaan heeft, die hebben in de Peurssensstraat 16 woningen inmiddels gesloopt, daar kunnen nu vrije kavels voor terugkomen, maar daar komen misschien maximaal 7 woningen voor terug en er wordt nog een gedeelte voor parkeren gebruikt omdat daar een supermarkt zit met parkeerproblemen. Dus dan kun je die middelen wel gebruiken.

Je hebt een groot impuls nodig en dat beroep wil ik ook doen richting het Rijk.

Wat zou er nu vanuit gemeente of provincie nog meer, of minder, gedaan kunnen worden?

Soepel omgaan vind ik, onder andere met de woningmarktafspraken, in onderling overleg regionaal dat kunnen afstemmen, en dan gewoon maatwerk leveren, zeggen van dat doen we wel, maar dat andere gaan we er heel strak inzitten dat willen we niet. Kijk, als hier iemand op een vrij stuk weiland of wat dan ook grenzend aan de kern, zegt ik wil hier 40 woningen zetten, ik denk dat we dan zeggen van nou nee, dat gaat dus niet door. Maar, we hebben wel een paar locaties, zijn we nu mee bezig in feite, locaties gaan we aanwijzen waar mogelijkheden voor ons zijn en als je die oplost dan zijn wij ook bereid om mee te werken, en ik denk dat we dan de provincie misschien ook wel mee krijgen. We hebben nu opdracht gegeven ook intern, kijk eens inderdaad naar die locaties want we hebben hier een soort handel in bouwtitels, van buiten weer naar binnen. Die bouwtitelbank of zoiets, we willen dat wel structureren, sommigen die zeggen van we slopen iets kleins dat wel voldoet aan de ruimte-voor-ruimte regeling en dan willen we op een heel mooi perceel in het buitengebied willen we daar een woning zetten. Nou, voegt dat iets toe op dat moment of is dat meer verstening van het buitengebied? We gaan nu wat pijnlocaties benoemen, die hebben we hier in Oostburg ook wel hoor, Prins Willem Alexander school is er één, hoewel daar vanuit beschermt wonen misschien een oplossing is, dat is een oude school dat langzaam gaat verpauperen, er zit nog wel een paar verenigingen in, maar het is wel op zich een goede locatie alleen wij gaan dat als gemeente niet doen, maar je kunt wel zeggen van nou, u wilt woningen hier, dat is prima maar dan moeten ze daar, dus aanwijzen. Omdat je dan een kwaliteitsslag maakt.

Als je alleen maar toevoegt maar je doet niks aan de onderkant van de markt, dan creëer je zelf een probleem. Uiteindelijk zal dat dan leiden tot bepaalde leegstand die ook de leefbaarheid naar beneden haalt. Volgens mij zijn we best wel een kanteling aan het maken nu, door verschillende impulsen, we zijn er nog lang niet he dat is duidelijk. Ik hoop dus ook dat dat kwalitatieve onderzoek dat dat inderdaad ons een handreiking biedt om in te zoomen van nou daar zit het.

Zou dan de gemeente of provincie dan meer moeten doen?

Hier gaat het alleen maar over samenwerking. We praten over intergemeentelijke samenwerking, dat moet ook gebeuren.

11. Of zou de lokale gemeenschap samen met andere stakeholders (beleggers, ontwikkelaars, corporaties, winkeliers, zorginstellingen, e.d.) meer het initiatief moeten nemen? Zo ja, zou dat effectiever zijn?

Een paar keer ben ik benaderd door een investeringsgroep, die hadden behoorlijk maatschappelijk kapitaal, ik geloof iets van 1,8 miljard om in te zetten, die deden dat met name in de huursector. Die kwamen dan aan, voor ons is het interessant wanneer we een project doen van 150 tot 200 woningen. Ja, dan houdt het op, dat gaat het hier niet worden.

Dat kan ik me voorstellen in de Randstad en in de grote steden. Enige hier is Goes bijvoorbeeld die enorm groeit, Middelburg ook nog wel wat, maar Goes met name, dus daar zou je nog kunnen zeggen als er nou een wijk bijkomt met 150 woningen in de huursector, nou ja dat is ook allemaal koop, mogelijk dat dat iets zou kunnen, maar dan zitten ze echt in het hogere segment dat is dan voor hun interessant, of daar vraag naar is hier dat betwijfel ik en zeker niet in die aantallen.

Uit de lokale samenleving zullen het kleine initiatief zijn. Ik denk dat we de maatvoering moeten hanteren die gewoon voor deze regio acceptabel is en uitvoerbaar is. Kijk, projecten zoals Cadzand Bad, dat is heel bijzonder, en dat kunnen we niet vertalen naar Waterlandkerkje, IJzendijke of zoiets en al.



Het is heel bijzonder [Cadzand Bad]. Ik moet eerlijk zeggen in het begin was ik ook best wel sceptisch, maar toen ik zag met de snelheid. Ik zag één project met 131 appartementen, verdeeld over 6 gebouwen, dat zou gefaseerd gebouwd worden, en in één weekend ik geloof dat er 130 verkocht waren, eerste verkoopweekend.

interview 3		
interviewer	G. Verburg	
respondent	J.P.E.M Hageman	
functie	Wethouder (Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting, o.a.)	
respondent	J.J.D. Markenhof	SP2
functie	Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening	
respondent	S. Vonderhorst	SP3
functie	Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting	
organisatie	Gemeente Hulst	
datum	8 juli 2019	
tijdstip	11:00 uur	

1. Hoe groot zijn de negatieve effecten van bevolkingskrimp/-verandering op het beleidsthema wonen momenteel? *Zoals waardedaling (restschuld eigenaren), lange verkooptijden, leegstand, haast onverkooptbare woningen, verpaupering, concentratie kwetsbare groepen (segregatie), eigenaren die 'vastzitten' in eigen woning, mismatch vraag en aanbod waardoor weinig doorstroming, inkomsten gemeente ontbreken bij actieve grondexploitatie)*

Bij Hulst zijn die negatieve effecten minder. Als je het woord krimp gebruikt en je zegt we zijn krimpregio Zeeuws-Vlaanderen, dan roept dat wel bij toekomstige inwoners vragen op, van heb je dan wel de voorziening die wij noodzakelijk achten voor een goed vestigingsklimaat. En die hebben we natuurlijk wel. Dus de associatie die we hebben met het woord krimp is vrij negatief bij toekomstige inwoners en dan noem ik maar een soort storytelling wat je moet doen, dan heb je heel veel efforts nodig om die mensen ervan te overtuigen dat het juist niet zo is. We hebben er veel nadeel van in de perceptie. Die is bij mensen van buitenaf en terwijl het in de praktijk helemaal niet zo is. Leegstand hebben wij, ja.

SP3: Ik las net toevallig dat wij, je had het over leegstand na energiecorrectie, die hebben wij in Hulst geschat 2,09 % en dat is nog onder frictieleegstand landelijk. Daar komt nog bij dat wij ook spreekproeven hebben gedaan in het veld. Op basis van leegstaande woningen gedaan in de avond. Dan blijkt dat een deel toch in gebruik is, bijvoorbeeld door migranten die dus niet ingeschreven staan. Die vallen dan daar wel onder. Tweede woningen hebben we heel veel. In de praktijk verwachten wij dat het zelfs nog lager is.

2. Hoe problematisch zijn deze effecten op dit moment? *Ondanks de afname van het aantal inwoners in Zeeuws-Vlaanderen in de afgelopen 10 jaar (-1,8%) nam het aantal huishoudens toe (+3,4%).*

Het probleem wat wij hebben met wonen op dit moment is dat we heel veel woningen tekortkomen. En dan met name in het huursegment komen we woningen te kort. En dan heb ik het niet zozeer over woningen tot aan de sociale huurgrens. Hier hebben we prestatieafspraken over met de coöperaties. Dan heb ik het over woningen in het middensegment, tussen 700 en 900 euro huur, die komen we hier ontzettend tekort. Ik noemde net als voorbeeld Clinge, als er een woning te koop komt in Hulst dan wordt er boven de vraagprijs geboden. Als u het heeft over waardedaling van de woningen, ik zou niet weten waar dat dan is in Hulst. Ik denk dat het stijgt. Ik denk als je de WOZ-beschikking bekijkt daar zit gewoon een trend in van stijging, die is best heel fors op dit moment. Dit is ook wel jammer, want onze eigen mensen konden relatief goedkoop aan een woning komen en het wordt duurder, ook de bouwgrond wordt duurder.

SP2: Het beleid op dit moment is dat er ook niet zomaar meer woningen toegevoegd mogen worden, provinciaals beleid. Als gemeente krijg je een soort potje mee van dit kan je de komende 10 jaar nog besteden aan uitbereidingsplannen en herstructureringsplannen. Daar hikken we nu tegenaan dat dit heel klein is voor de behoefte die we hebben.

De ladderruimte is nu 236 ofzo. Natuurlijk hebben we nog wel wat harde plancapaciteit. Die hebben we ook heel hard nodig. Dit is gebaseerd op de nieuwste prognose. Hier komen we positief uit ook ten opzichte van Terneuzen en Sluis. Er is echt gekeken, vroeger was er een verdeling 25% Sluis, 25% Hulst, 50 %Terneuzen. De provincie heeft gelukkig nu gezegd het gaat ook over een stukje behoefte in de gemeente. De gemeente Sluis en de gemeente Hulst kun je moeilijk qua opgave vergelijken. De afstand is enorm. Je kan niet van iemand van hulst verlangen dat hij in Sluis gaat wonen, dat gaat niet. Het gaat om hemelsbreed 76 kilometer. Dit is een enorm uitgestrekt gebied, Zeeuws-Vlaanderen. We zitten natuurlijk met in onze achtertuin bedrijvigheid, die is enorm. We zitten met heel veel buitenlandse werknemers. Dat betekent dat er ook best veel huisjesmelkers zijn die een pand verhuren aan arbeidsmigranten die hier korter dan 3 maanden verblijven. Er

zijn er ook die zich hier permanent inschrijven, dat zijn nieuwe inwoners en die gaan ook niet meer terug. Ik zie dit wel als positief beeld. Dat er sprake is van gedateerde woningvoorraad, in de zin van dat de kwaliteit niet voldoet aan wat je ervan mag verwachten, dat speelt ook wel een rol. Alleen doen we er echt wel heel veel aan om dat in de pas te laten lopen met het project KLUS. Wij zijn als gemeente, de gemeente die het laatste 5 jaar de koploper is als het gaat om het toekennen van PIW-middelen. Dat heeft ook te maken met het proactieve beleid, wat wij daarop hebben gevoerd. Onze ambtenaren, die doen dat heel goed. Die zijn ook richting mensen die zo'n woning hebben. Die en die mogelijkheden heb je als je gaat verbouwen. Dien dit in bij de provincie en dat heb je de mogelijkheid. Dat werkt goed.

3. En hoe geldt dat voor andere beleidsterreinen? Waar liggen de grootste zorgen?  
*Zoals ruimte en bereikbaarheid, onderwijs, zorg, economie en arbeidsmarkt*

Ja, als het gaat over onderwijs hebben we hier een grote zorg. Natuurlijk komen er minder leerlingen naar het middelbaar onderwijs, maar de grootste zorg die wij hebben is hier de weglek naar België. Dat begint natuurlijk al met de kinderopvang, die is in België gratis en wij moeten ervoor betalen, en dat is een enorme zorg. Je ziet dan ook dat op het moment dat ze bij de kinderopvang zijn, dan zijn er heel veel ouders die hun kind op de Belgische school houden, ook primair onderwijs en ook middelbaar onderwijs. En die heb je hier niet meer. Wij moeten daar flink voor betalen. Wij moeten bij wijze van spreken, als je 2 kinderen op de kinderopvang hebt 1.000 euro per maand betalen, in België gaan ze hier met een bus op en is het gratis. Dan zijn ze misschien 200 euro in de maand kwijt. Ik weet iemand die is onderwijzeres, haar inkomen gaat weg aan de kinderopvang in Nederland en als zij de kinderen naar België brengt dan scheelt dat 1.000 euro in de maand a 2 kindjes. Je hebt voordelen als je aan de grens zit, maar je hebt ook nadelen als je aan de grens zit. Dan doen we wel een charmeoffensief om die kinderen later hier naar het primair onderwijs te krijgen. We hebben net een nieuwe school geopend in Sint Jansteen, ook vanuit een soort omni-gedachte dat alles geconcentreerd moet zijn, spiksplinternieuwe voetbalvelden liggen daar, en die school doet het zo goed, daar is zoveel animo voor. Wij zien natuurlijk ook wel dat het mindert met het aantal leerlingen. Wij hebben een ondergrens van 23 om een school te behouden. Voor de leefbaarheid van die dorpen is het zo belangrijk dat die school blijft. Sommigen zeggen wel dat is niet zo, maar ik denk dat het wel zo is. We hebben bijna op ieder dorp nog een school. En uiteindelijk is het ook de kunst om die Belgische mensen die zich hier vestigen met jonge kinderen om die ook naar onze scholen te krijgen. En dat is een probleem, want die richten zich zeker in het begin nog erg op België. Dit beleidsterrein heeft onze aandacht.

Zijn de zorgen op andere beleidsterreinen ten opzichte van de woningmarkt misschien wel groter?

Ja. Ik denk dat daar [woningmarkt] ook op dit moment geen zorgen zijn. Het onderwijs is zorgelijk in de zin van, ja, dan heb je ook met externe factoren te maken.

Het openbaar vervoer is uiteindelijk gedecentraliseerd richting provincies. Het openbaar vervoer is hier slecht. En als dat openbaar vervoer hier goed zou zijn, wij (Zeeuws-Vlaanderen) scoren ook altijd heel slecht op duurzaamheid, weet je hoe dat komt? Wij hebben hier totaal geen openbaar vervoer of geen goed openbaar vervoer, wij hebben hier geen trein, we hebben hier slechte busverbinding, dat is gewoon echt enorm probleem. Daar heb ik het al vaak met gedeputeerde over gehad, die buslijnen zijn zo belangrijk om die in stand te houden. Daar is een bepaald budget voor vanuit het Rijk, dat is gedecentraliseerd naar de provincie destijds, en dat betekent dat er steeds met minder geld nog hetzelfde moet gebeuren, en dat gaat niet meer. Je ziet ook dat bepaalde voor ons belangrijke buslijnen die komen onder druk te staan. En het openbaar vervoer dat laat hier gewoon enorm te wensen over. In België is dat gewoon gratis, dan kom je overal. Zo is het natuurlijk wel. Er zijn mensen die afhankelijk zijn van het openbaar vervoer.

4. Hoeveel druk staat er op de huidige woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen? Klopt het dat de spanning in 2018 een vlucht heeft genomen of was dat al eerder zichtbaar? Is dit behulpzaam in de aanpak van de woningvoorraad? Of is dit wellicht beter te benutten?

De afgelopen 2 a 3 jaar is dat begonnen. Mijn eerste periode als wethouder was dat nog helemaal niet. Maar de spanning neemt toe. Het is heel belangrijk kwalitatief hoogstaande voorraad hebt. Als ik bijvoorbeeld kijk naar woningstichting Hulst. Die hebben het hoogste label van heel Nederland. Daar hebben ze ook een prijs voor gehad. Dus wat dat betreft is die voorraad van 20% op orde. De sloopopgave die Woongood heeft, dat heeft met name te maken met het feit dat de kwaliteit die zo'n woning zou moeten hebben, die kunnen ze niet meer waarmaken. Dat zijn dan woningen van net na de oorlog en die worden dan gesloopt. Dat is ook terecht, denk ik. Bouw dan nieuwe en bouw minder terug.

Er lopen in Hulst ook vrij veel projecten waar alleen nieuwbouw zonder sloop wordt gepleegd?

Makkelijk. Makkelijk. Maar goed, dat zijn vaak inbreidingslocaties, hier de Nieuwe Bierkaai, dat zijn appartementen, die appartementen die gaan als zoete broodjes.

Zou er niet meer de combinatie moeten gelden, meer sloop en nieuwbouw?

Op het moment zeker niet, want als er een woning vrijkomt, als morgen Woongoed zijn woningen te koop zet die ze slopen dan zijn ze ze dezelfde dag nog kwijt. Dat is niet voor niks, dat heeft gewoon te maken met de druk die er is.

5. Er blijkt een 'woningoverschot' wanneer het aantal woningen tegenover het aantal huishoudens wordt gezet, wat verklaard wordt door recreatief gebruik, deeltijdwonen en verhuur zonder registratie. De voor energieverbruik gecorrigeerde leegstandspercentages bedragen resp. 2,6/1,9/2,1%. Dit oogt weinig problematisch. Is dat in de praktijk ook zo? Hoeveel meer leegstand is mogelijk voordat leefbaarheidsproblemen ontstaan of groter worden?

Ik neem aan dat u ook door het gebied gereden bent en dan kan ik mij niet voorstellen dat u veel leegstand ziet. Mensen blijven hier heel lang thuis wonen. Niet iedereen investeert in zijn woning. Als zo'n woning te koop komt, die vraagprijs is nog niet te hoog, dan komen er jonge mensen en dan wordt ie echt wel opgeknapt. Iemand die 80 is gaat dat niet meer doen. Vandaar dat wij hier ook proactief mee bezig zijn. Daarom hebben wij ook zoveel toekenning. Wij zijn er constant mee bezig om die mensen te triggeren om hier toch maar die investering te doen. In zeg maar levensloopbestemming maken van de woning.

6. Er wordt in iedere gemeente nieuwbouw voor starters, senioren en/of migranten beoogd. In hoeverre gelden er toewijzingscriteria (op last van gemeente) wanneer het koopwoningen betreft? Hoe wordt woningbehoefte vastgesteld? Hoe wordt daarop bij nieuwbouw gestuurd?

Nee, die kennen wij niet. Ik heb wel ervaring met toewijzingsbeleid. Je zit dan al heel gauw in spagaat met de Europese regelgeving. Want je mag niet discrimineren. Je zou toewijzingsregels kunnen toepassen, dan kan, maar Europees gezien heb je een volkshuisvestingswet en verdraagt zich dat niet. Uiteindelijk gaan we straks, bijvoorbeeld woningen in Clinge, moeten we kijken of we daar een soort vorm van toewijzingsbeleid kunnen hanteren. Dan gaat het om inschrijving. Ik heb meegemaakt in een vorige gemeente waar ik zelf woningen moest toekennen, daar kenden we het wel, omdat we daar ook heel veel last hadden van mensen die daar graag wilden wonen, bijvoorbeeld ik noem een Domburg, dat werd overwoekerd door toeristen. Ik heb zelf gezegd pas in de gemeenteraad dat we daarnaar moeten kijken. Het Vermeerplein, zouden we kunnen kijken of we die aan eigen mensen kunnen toewijzen. Uiteindelijk verhoudt zich dat niet tot de volkshuisvestingswet, daar moeten we wel rekening mee houden anders zou ieder gemeente wel een toewijzingsbeleid krijgen. Dan zou je het zo moeten toewijzen, eerst die groep, dan die groep, en dan die groep. Maar ik vind niet dat je aan leeftijdsdiscriminatie moet doen, want als er ouderen willen wonen dan moeten die ook de mogelijkheid krijgen. Wat voor toewijzingscriteria hanteer je dan? Mensen eerst uit je kern of mensen eerst uit je gemeente? Ik weet het niet. En uiteindelijk, als jij het plannetje doet zoals het Vermeerplein, publiceert en je geeft die grond uit, dat is dan actieve grondpolitiek, dan zijn dat toch vaak mensen. Ik vind het veel belangrijker dat we eerst de behoefte peilen, waar is eigenlijk behoefte aan. En vandaar dat we ook bij de inrichting van het bestemmingsplan hebben geopteerd hebben voor een flexibel bestemmingsplan waarbinnen we ook nog bij wijze van spreken voor een rijtje van 5 of 6 kunnen gaan. Dus dat is echt dat maatwerk. En ik verwacht ook wel dat dat allemaal mensen uit het dorp zelf zijn.

SP2: Volgens mij is de verwachting nu, zodra er een Belg komt dat zijn geen starters die hier naartoe komen. Dat zijn toch vaak mensen die al op zoek zijn naar een vrijstaande woning die goedkoper is dan in België.

Een Belg koopt tot 3 ton. Tussen de 2½ en 3 ton. Een Belg -kijk maar in Terneuzen of Sluis- is niet uit op nieuwbouw, dat wil een Belg niet. Als voorbeeld in Kloosterzande liggen bouwkavels kunnen Belgen zo op inschrijven. Een Belg koopt een woning die er staat. Een Belg gaat niet in Nederland bouwen.

SP2 [ten aanzien van behoefte aan soort woningen]: Ten eerste verhalen vanuit de bewoners zelf natuurlijk. We krijgen gewoon telefoontjes/mailtjes met vragen van heb je nog plannen binnenkort voor die en die woningen. We houden alles bij in lijsten.

SP3: er loopt een apart woningbehoefteonderzoek (RIGO) in samenwerking met corporaties, daarin wordt ook echt gekeken naar prijsklassen, grondgebonden, appartementen, alles.

Voor individuele kernen blijft dat moeilijk. Ik weet heel goed wat er op Clinge nodig is. Dan moet er natuurlijk over gesproken. Kennelijk denk ik dat er 3 of 4 jonge mensen had, die zeggen we zijn op zoek. De ene wil vrijstaand, van voor in dertig met een goeie baan, en de volgende, ik zeg misschien moet je eens kijken naar een CPO project; een collectief particulier opdrachtgeverschap. Ik heb er 4 gedraaid in Veere ooit en dat was een groot succes. In Aagtekerke het eerste, vervolgens in Veere en het laatst in Zoutelande. Dat is allemaal naar eigen mensen gegaan. De woning wordt door één aannemer gebouwd. Vervolgens hebben ze de mogelijkheid om dat zelf allemaal af te bouwen. En iedereen heeft wel een kennis in de familie die wat kunnen. Dat werkt fantastisch. Dat was ook geïnitieerd destijds van de provincie uit. Het eerste project dat was in Aagtekerke, dat heb ik zelf nog gedraaid. Dat zou natuurlijk ook een optie zijn voor Clinge. Misschien moet je daar een CPO-project van maken. Dan hou je in elk geval wel de eigen jonge mensen op het dorp.

SP2: Wat misschien nog wel goed is om te vertellen, sluit niet helemaal aan op je vraag hoor, maar je had het net over starters hoe die aan een woning komen. De huizenprijzen stijgen. Gemiddelde rijwoning is nu tussen de 150.000 en 190.000 euro. De gemiddelde starter kan een hypotheek krijgen van 170/180. Starterwoningen worden niet per se weggekaapt voor je neus door de Belgen, want dat zie je dan wel. De rijwoningen daar zit eigenlijk vrijwel geen Belg nog, dat zijn mensen uit de omgeving. Maar het is hier wel een beetje ons kent ons. Veel woningen komen niet op Funda. Daar kun je geen lijstjes van maken ofzo, van hoe worden ze nu verkocht. De woningen die op Funda staan zitten rond de 150 en daar moet je nog flink aan opknappen. Een woning waar je direct in kan zitten rond de 170/180. Woningen die dus via facebook of via via weggaan, dat zijn gewoon fatsoenlijke rijwoningen voor 140/150. Dan merk je inderdaad dat ze daar niet de hoofdprijs voor vragen. Maar daar zit vaak ook nog geen Funda of zo tussen, of geen makelaar. Dat is wel het verschil.

Het is de markt ook he. Vroeger als je je woning op Facebook zette dan raakte je hem niet kwijt, dan moest je wel naar Funda om het echt openbaar te maken. En nu zet je het op facebook en er zijn 20 reacties. Dat is het ook gewoon.

Eigenlijk is het absurd he. Bijvoorbeeld Aart die verkoopt zijn woning, boven de vraagprijs, dan komen er gewoon 20 mensen. Als je op dit moment in Hulst een woning te koop zet, zeg maar tot 3 ton, daarboven is het wat anders. Die Belgen die zitten tussen die 2 en 3 ton allemaal. Tot 3 ton als je je woning te koop zet, binnen een week heb je 30/40 bezichtigingen, als je dat wil. Dan gaan ze gewoon aanbellen van tevoren, van eeh verkoop je de woning. Dat is uniek hoor, dat heb ik nooit mee gemaakt, daar moet ik ook eerlijk in zijn. Toen ik hier kwam als wethouder 5/6 jaar geleden, dan was er nog een doorlooptijd van een halfjaar of een jaar, maar die druk vanuit België die neemt zo enorm toe. Ik zou zeggen, doe maar wat veldwerk, ga het maar vragen aan de mensen die pas de woning verkocht hebben, hoe lang heeft het geduurd voordat je woning hebt verkocht, in het segment 2 a 3 ton; geen 14 dagen he. Dat heeft te maken met de Linkeroever.

In België komen ze zoveel woningen tekort. En ook die prijzen in België, als je ziet wat ze daar voor een twee-onder-een-kap vragen, ik vind het gewoon asociaal. Wij hebben daar voordeel van. Nou is het nog de kunst om die mensen te motiveren hun kinderen hier ook naar school te laten gaan. Om ze stil te laten staan bij de voorzieningen die wij hier hebben, om daar ook gebruik van te maken. Vaak werken ze in België, wat doen ze, de kinderen 's morgens mee naar een school in België, die blijven gericht op België en dat zal nog wel even een paar jaar duren. Maar er zijn ook wel ouders die er helemaal anders in zitten, die laten ze wel hier naar school gaan, die laten ze ook hier naar de middelbare school gaan. Je ziet wel een kentering. En de dorpsraden doen ook wel echt hun best. Als er een nieuw gezin komt met Belgische inwoners, die gaan er naartoe met een bloemetje, die wijzen op hun mogelijkheden hier. We hebben ook ieder jaar een Belgendag, een dag met nieuwkomers, ik noem het maar een Belgendag, dat is op een zaterdag dan maken we daar een bustour mee om te laten zien wat er hier allemaal is. Ik noem het dan maar een Belgendag want van de nieuwkomers is bijna 90% Belgisch.

7. Hoe scherp is het aantal arbeidsmigranten dat voor korte of langere duur verblijft in beeld? En hoeveel inzicht is er in hun woningbehoefte?

25 % Van de inwoners heeft een dubbele of Belgische nationaliteit. Van de nieuwkomers gaat op dit moment 90% van de woningen naar Belgen. Arbeidsmigranten hebben we ook. Er zit verschil in. Je hebt seizoensarbeiders, zeg maar arbeidsmigranten tot 3 maanden en dan heb je mensen die langer als een halfjaar blijven, die schrijven zich in en die gaan hier een bestaan opbouwen. Dit hebben we ook steeds meer. Bijvoorbeeld in Kloosterzande wonen er volgens mij wonen

er al 16 of 20 Polen permanent, die huren dan van een woningcorporatie. Dat zien we ook steeds meer. Daarom zien we straks verhaal in Spanje met Trangel en met Zorgsaam. Je moet zich voorstellen dat Zorgsaam de komende 5 jaar vanwege het veranderd personeelsbestand hebben zij 4 a 5 honderd mensen nodig. En die zijn hier niet, dus die moeten ze uit het buitenland halen. Dan is het wel de bedoeling dat die mensen niet teruggaan na 3 maanden, maar hier een bestaan opbouwen. 80% in Spanje die overkomen is werkeloos, we hebben een 1<sup>e</sup> QuickScan gedaan. Die worden nu al ingeburgerd in Valencia. En er waren 175 kandidaten voor een plek. Die zijn straks heel hard nodig, elders in Zeeuws-Vlaanderen, in Hulst, maar ook voor Zorgsaam. Trangel heeft hetzelfde probleem. Trangel is natuurlijk een enorme werkgever hier in de gemeente. Ze hebben het personeel niet meer, dus ze moeten ze van buitenaf halen. Dat is een enorm probleem aan het worden. Ik verwacht, gelet op het feit dat er 55.000 banen zijn hier in en rondom Antwerpen die bijna niet ingevuld kunnen worden, en in België is de capaciteit aan woningen enorm slecht dus daar kan je gewoon niet terecht, dus komen er ook heel veel van die mensen die daar zullen werken die zullen in Nederland komen wonen. Die druk wordt alleen maar vele malen groter. Of de economie moet enorm in elkaar vallen, maar op dit moment zijn er gewoon 55.000 banen aan die kant. Ze zijn er, en of het nu logistiek is of in de zorg, horeca of een technische baan. Er is gewoon enorm tekort aan werknemers. De provincie is bezig met een aanvalsplan onder leiding van De Bat. Wij hebben dat ook natuurlijk opgepakt, daarvoor al. En de eerste 8 komen in september naar hier. Die zullen zich ook permanent inschrijven. Het is wel de bedoeling dat zij hier hun bestaan gaan opbouwen. In dit geval worden zij door de woningcorporaties gehuisvest in een leegstaand pand in Hulst. Je moet de mensen wel beleving bieden. De beleving Hulst heeft natuurlijk meer dan de beleving kleine kernen, dus de focus ligt op de grotere kernen. Dat wil niet zeggen dat in kleine kernen niks kan, dat hebben we ook gezegd in het coalitieakkoord, maar we gaan niet bouwen voor leegstand, dat gaan we niet doen.

Als het gaat om arbeidsmigranten kennen we het beleid maximaal 4 in één woning en om de 150 meter. Maar we zien steeds meer dat mensen uit Europa hier komen die zeggen we kunnen beter zelf een woning gaan huren, we laten ons gezin overkomen en we gaan hier wonen want het is hier helemaal niet zo slecht. Ik denk dat we de laatste 3 jaar zeker een 40 inschrijvingen hebben van mensen die zo hier gekomen zijn. Dus dat is wel positief. Als je aan mij vraagt van hoeveel arbeidsmigranten heb je, dan ja, dat kan ik niet inschatten.

SP3: Dat is de hamvraag natuurlijk he. Daar heeft geen enkele gemeente inzicht in. Daar kan je nu een scan van maken, morgen is dat achterhaald.

Wat versta je onder arbeidsmigrant. Iemand die hier 3 maanden vertoeft en dan weer terug naar Polen gaat of Hongarije of Bulgarije, of een arbeidsmigrant die zich hier permanent wil vestigen. En dan heb je ook nog het fenomeen seizoenarbeiders, die komen een bepaalde periode van het jaar en dat dat in Terneuzen meer speelt in de zin van korte verblijf dat geloof ik wel. Ik denk dat wij meer de arbeidsmigranten krijgen die hier permanent willen komen wonen. Op het moment dat een Belg hier komt wonen, dat is geen arbeidsmigrant dat is gewoon iemand die koopt hier een woning en komt permanent wonen. Dat voordeel hebben wij hier, dat heeft te maken met die Linkerover. En je ziet dat ook wel in Terneuzen, want de fusie met North Seaport, fusie tussen Vlissingen Terneuzen en Gent, dat is ook positief. Je ziet ook steeds meer dat in Terneuzen de Belgische mensen permanent komen wonen, alleen hier valt dat gewoon op. We hebben hier ook de meeste aantal inwoners met de Belgisch nationaliteit. Misschien ook wel van heel Nederland op dit moment. Van de totale bevolking is er 27% niet-Nederlands. En van die 27% is 25% Belgisch nationaliteit of heeft een dubbele nationaliteit. Dus dat is enorm, en dat is alleen maar positief.

Je zou het als een soort steekproef kunnen doen he, je zou is op Clinge rond moeten gaan en kijken welke woningen er te koop staan, of de laatste 20 woningen die daar verkocht zijn, hoe lang de doorlooptijd is geweest van de woningen, binnen wat voor termijn die zijn verkocht en wat de vraagprijs was, en wat ze ervoor gegeven hebben, dan heb je een objectief beeld. En dan durf ik te beweren, dat er boven de vraagprijs is betaald. Dat zie je in Hulst ook al.

8. Weging van de instrumenten aan de hand van schema met selectie van instrumenten gericht op de aanpassing van de woningvoorraad als gevolg van demografische krimp/-verandering die direct van invloed zijn. Per instrument: Wat zijn de voordelen? De nadelen? Gewenste of ongewenste neveneffecten? Slaat het overal aan? Zo niet, waarom? Wat te verbeteren? Hoeveel van dergelijke projecten hebben er plaatsgevonden of zijn er te verwachten? Opschalen of niet?

KLUS. Wat wij ook doen is de warme aanpak. Je hebt een kouwe aanpak, dan moet je echt de mensen aanschrijven. Wij schrijven ze ook aan, maar dan in positieve context. We pakken ieder jaar twee kernen eruit. Dan kijken we naar de 10 slechtste woningen in zo'n kleine kern. Dan gaan we kijken, wie zijn daar de eigenaar van. Schrijf je de eigenaren aan, van wij denken met u mee. Als u ooit zo en zo een investering wil doen, dan heeft u die en die mogelijkheden. Is het mogelijk

om een keer langs te komen en praat je met die mensen. De ervaring is ook dat een hoop van die mensen niet de kennis hebben die ze nodig hebben om de subsidie aan te vragen. Het zijn ook vaak mensen met een Belgische achtergrond. Die hebben net dat steuntje in de rug nodig. Vaak is het dan zo, zien verbouwen doet verbouwen. Als er dan één begint, dan beginnen ze allemaal. Dan zien ze de mogelijkheden die er zijn om die ruimtelijke kwaliteitsslag met elkaar te maken. Dat werkt geweldig.

PIW, dat werkt geweldig goed. We hebben wel een woningvoorraad, misschien wel 170, die zijn met de PIW-middelen opgeknapt. Het werkt dus heel goed. Je moet dus wel mensen wakker schudden van hé, die mogelijkheden zijn er, maak er gebruik van of niet. Geldgevers hebben er ook belang bij dat die woning meer waard wordt. De banken hebben ook belang bij om die hypotheek te verstrekken voor die verbouwing. En als er dan subsidie komt, dan weet hij in ieder geval dat de meerwaarde altijd geëffectueerd kan worden als het tot een openbare verkoop komt. Zijdelings zijn die er ook wel bij betrokken. En dat was natuurlijk 4 à 5 jaar geleden was dat allemaal wat moeilijker. Dat gaat tegenwoordig gelukkig ook wel makkelijker. Mensen willen investeren.

DPW. Ik ken het. We hebben er hier een paar lopen. Alleen, de rente is nu zo historisch laag. Het is niet iets waar wij effectief mee bezig zijn. Als het gaat om de stimuleringsregeling, het kan net voldoende zijn voor die jonge gast om dat wel te kunnen, tegen die procent. Maar waar leen je tegenwoordig voor? 1,7/1,8% voor dertig jaar? Als het gaat om woningverbetering, dan zou het kunnen. Het gebeurt wel hoor, we hebben er 2 of 3 lopen denk ik. Uiteindelijk, zou het natuurlijk goed zijn dat het weer terugkomt. Dan maak je een soort palet, dit zijn je mogelijkheden. Dan bied je een palet aan, aan die mensen. Kijk op het moment dat je de woning koopt en je wil hem levensloopbestendig maken, je wil het verduurzamen zoals het hoort, dan heb je nog die mogelijkheid tot 25.000 euro, dus dat kan net het beetje zijn wat de jonge mensen nodig hebben om dat te kunnen effectueren, dat zou kunnen. Op het moment dat je een lening van 25.000 euro over 20 jaar terugbetaalt, want dat was een revolving fund, dat betekent dat er ieder jaar een bepaald bedrag wordt afgelost, dan komt er wel iedere keer geld terug in de pot, maar dat is natuurlijk nooit voldoende om al die aanvragen. Dus je zou moeten zeggen, dan zou je er ieder jaar misschien vanuit de provincie of ik weet niet waar het geld vandaan komt, een miljoen of zo in moeten douwen. Of de provincie op dit moment die middelen heeft, gelet op haar weerstandsvermogen, dat geloof ik niet. Die hebben dat niet. Ze hebben misschien wel 20 of 25 miljoen, dat is eigenlijk voor een provincie, is dat maar penibel. Wij zijn al lang blij dat ze die PIW-middelen blijven handhaven. Ik denk ook, dat als je ziet hoeveel aanvragen er voor die stimuleringslening vanuit deze gemeente, we hebben het niet gepromoot hoor, we hebben het misschien wel gepromoot toen destijds met het palet met KLUS van die en die mogelijkheden heb je, maar, dat zit misschien ook in de eigenschap of het karakter van mensen hier dat ze dat niet gauw zullen aanvragen. Lenen, ja dat is in de stad makkelijker dan op het platteland, zo zijn de mensen vaak ook niet opgevoed. Dan hebben ze al een lening en dan komt er nog een bedrag bij. Subsidie, daar zijn we productief mee bezig. Ik denk dat dat beter loopt dan zo'n stimuleringslening, want als je ziet hoe je dan nog met de billen bloot moet. Misschien zou dat ook wel makkelijker toegankelijk moeten zijn. Er wordt wel heel veel gebruik van gemaakt. Misschien was de pot wel te gering. Als je kijkt bijvoorbeeld in Brabant zal daar veel meer gebruik van worden gemaakt worden, maar ja, dat is een rijke provincie. Ik weet zeker dat de provincie, en ik weet ook dat statenleden daar steeds op inspringen, dat ze daar [stimuleringsleningen] ook wel meer aan zouden willen doen. Maar ik vind PIW vind ik geweldig, en daar ben ik ze zeer erkentelijk voor. En de nieuwe gedeputeerde Dick van de Velden van de VVD, die zal er ook voorstander van zijn. Op het moment dat die regeling terug wordt opgepimpt wordt, maar de pot is op, dus ja dan heb je er niets aan, en ja wat kan je dan zelf nog als gemeente.

KLUS dat hebben we zelf he. We zijn er zelf heel fanatiek mee bezig. KLUS staat los van de PIW. Maar vaak binnen de KLUS wordt een PIW aangevraagd. We gaan er proactief mee om. Het klopt, dat we met de KLUS-methode, de warme aanpak, elk jaar 2 keer 10 woningen aanschrijven. Over 5 jaar zijn dat er natuurlijk ook 100 he.

SP2: Het is ook een soort stroomversnelling geworden. Afgelopen jaren zijn er best wel veel aanvragen geweest. Er komt ook een bord aan de gevel te hangen natuurlijk. Mensen gaan kijken van he wat is dat, Provinciaals Impuls Wonen, die gaan kijken. En er zijn informatieavonden.

We gaan met voltallig College naar ieder dorpsstad. Als er vragen zijn over woningbouw, dan laten we het zien. We kijken samen naar de mogelijkheden die u heeft. Schroom niet, Je hoeft niet bang te zijn. Koel maar af. Desnoods komen ze naar u toe, dat vind ik helemaal niet erg. Vaak is het onwetendheid. Dan zijn ze enorm enthousiast. Dan maken ze van 2 woningen 1 woning. Dan kunnen ze de woning van de buurman kopen. Dan komen ze hier aan, wat kunnen we

planologische nog, kan dit of dit of dit. Dan wijzen we ze ook op al die andere zaken. Dat werkt. De warme aanpak werkt. Maar als je een boze brief gaat schrijven, dat werkt niet.

We hebben ooit 1 huis afgebroken van een Duitser, dat leek nergens op. Die kwam er helemaal nooit. Als het echt niet kan dan moet je wel maatregelen nemen. Dan ben ik ook onverbiddelijk. Dat doen we in de praktijk vrijwel niet. Dat werkt alleen maar averechts. ... Ze moeten je als partner zien.

Project Burghtkwartier. Ik ken het. Gaan wij niet doen. Ik ken het project. Dat is een actie van de gemeente zelf, alleen ik vind niet dat wij dat moeten doen als gemeente, ik vind dat geen taak van de gemeente om woningen op te kopen. Daar zijn ze ooit in het verleden mee begonnen. Dat heeft heel lang geduurd. En volgens mij hebben ze nou net de 2 laatste woningen opgekocht.

SP3: maar ja, daar moet je de middelen voor hebben he. Daar valt of staat het eigenlijk altijd mee.

Wij gaan geen woningen opkopen. Wij hebben weleens gezegd, dat we kijken of we een fonds kunnen creëren om heel gedateerde woningen uit de markt te halen om zo contingenten te creëren. Maar dan heb je het echt over bouwvallen en noem maar op. Dat hebben we weleens gedaan. Wellicht dat we, op het moment dat het plan Groote Kreek erdoor komt, als we zo'n uitleglocatie hebben waar we geld kunnen verdienen, dan zou je ook een deel van die winst kunnen afroemen om in een ik noem het maar fonds te storten om zeg maar onrendabele woningen op te kopen, of in ieder geval te kijken van hoe kunnen we daar dan iets mee doen en dan zou je het ook over revolving kunnen hebben, dat je ook richting die mensen iets doet, maar dat zijn we op dit moment aan het uitwerken. Op het moment dat je natuurlijk winst maakt op zo'n uitleglocatie en de provincie zegt je moet herstructureren, dan moet je de woningen moveren. Alleen dat kost geld als je de woning koopt en je moet hem slopen. Vervolgens komt daar een nieuwe woning of je maakt bijvoorbeeld van 2 woningen 1 woning, dan zijn die PIW-middelen ideaal. Ik kan me voorstellen dat je dan altijd geld tekort komt. Dus daar zou je naar moeten kijken, zorg dan dat je in ieder geval een verdienmodel hebt, dus bijvoorbeeld een herstructureringslocatie koppel die aan een uitleglocatie daar waar je winst maakt om in ieder geval op het einde budgettair neutraliteit te hebben, dus dat je op nul uitkomt met je 2 Grex-en.

9. Hoe beoordeelt u de effectiviteit van het gemeentelijk beleid? En het provinciale beleid?

We doen wel veel en de provincie doet ook echt zijn best.

SP3: Ik denk dat we dat het ook wel goed doen. We proberen al zoveel mogelijk harde plancapaciteit te verplaatsen, we hebben die beleidsregels voor toevoegen van nieuwe woningen, dat je niet zomaar woningen mag toevoegen.

Als iemand ergens nieuw wil bouwen, dan zeggen we koop maar een oud pand op en sloop het maar, daar krijgt ie ook PIW voor vaak om te slopen, en dan mag je dat elders terugbouwen, dus dan breiden we de bestaande woningvoorraad niet uit, dat gebeurt ook vaak. We zien dat nou ook weer in het buitengebied. Er komen steeds meer gebouwen leeg te staan, oude schuren en noem maar op. Op het moment dat ze die dan slopen, de provincie kent de ruimte voor ruimte regeling, dan mogen er 2 woningen voor terugkomen. En wij verplaatsen ook van buiten naar binnen mag, en van binnen naar binnen mag ook, dus dat gebeurt volop. Wij waren daar koploper in, wij waren de eerste gemeente die dat deden, zeg maar een soort salderingsmogelijkheid, de provincie heeft dat van ons overgenomen.

SP2: Zo zijn er ook best wel wat ontwikkelaars die hebben dan gronden liggen met harde plancapaciteit maar op die locatie willen ze bijvoorbeeld niet ontwikkelen maar wel op een andere locatie, herstructureringslocatie bijvoorbeeld, dan is stap één om te zeggen je hebt nog gronden ruil dat uit naar die gewilde plek.

De provincie is daar wel enorm van gecharmeerd hoor. Daar lopen wij in voor, als enige gemeente in Nederland denk ik lopen we daarin voor. Als het gaat om gemeentelijk beleid zou ik zeggen een acht, en geef de provincie ook maar een acht want ze denken wel mee, en ook de bestuurders denken mee. Het is niet dat we lijnrecht tegenover elkaar staan. Het is altijd met de menselijke maat. We hadden ook als eerste regio woningmarkt afspraken, we hadden als eerste regio een woonvisie, als eerste regio een bedrijventerreinvisie, bij de rest is dat net een jaar geleden bij ons loopt dat al 5 jaar he.

10. Zijn er meer mogelijkheden voor de provincie of gemeente om de woningmarkt te verbeteren? Zou de provincie meer moeten doen? Of de gemeente?



Ik denk dat het een continu proces. Op dit moment, als je het had over circulaire economie 5 jaar geleden dan was het een ver van mijn bedshow, en als je nou kijkt. Dus wat dat betreft, komen er ook Europees steeds nieuwe ontwikkelingen, kijk naar het akkoord wat gesloten is in Parijs. Ja, dan denk ik dat je moet kijken of je dan regelingen in het leven kunt roepen die erop ge-ent zijn, om de woningen te verduurzamen, als je kijkt naar het gasloos en noem maar op, je gaat naar een bepaald niveau ga je toe. Zegt u meer regelingen, ik denk het wel. Ik denk niet dat je het moet zoeken in bijvoorbeeld een lening, een revolving fund prima. Ik denk niet dat je het daar moet zoeken. Ik denk dat je moet kijken om het zo effectief mogelijk te maken. Zo'n PIW is een regeling die werkt, die werkt echt. Het is ook de kunst om die onder de mensen te brengen. Misschien, doen ze ook wel, dat daar nog een verbeterpunt is dat er nog meer dan voorheen voorlichting aan mensen wordt gegeven op die dorpen, van die en die mogelijkheden heb je. Rij maar rond met een bus en ga het ze het maar uitleggen bij wijze van spreken. Of organiseer in het plaatselijk dorps huis samen met de gemeente, dan weet ik wel dat een hell of a job maar als je 2 van die gasten hebt en die doen dat een halfjaar lang en dan heb je respons hoor. Dan zeg ik, kom maar met je plannen. Kijk vroeger was het, er kwam een plan, en dat duurde een hele tijd en dan kwam er een beoordeling. Ja, dan zeggen wij, we gaan er proactief mee aan de slag en voordat je het principeverzoek indient, kom maar eens langs en we kijken wel met je mee. En inderdaad, als er dan mensen komen en die willen dan iets en dat kan niet; dan zeggen, ja maar, die en die mogelijkheid heb je ook nog. Probeer dan een pandje ergens op te kopen en dan kijken we of we wel mee kunnen werken, maar dat betekent wel dat je dat moet slopen, dan ontstaat er een ruimtelijke kwaliteitswinst, op moment dat je daar voornemens ben kom maar eens langs, dan kijken we in hoeverre dat aansluit bij zeg maar die ruimtelijke kwaliteitswinst die wij voor ogen hebben. Ik denk dat we er zo de laatste 7/8 maanden er 20 gehad hebben. En die zijn zeer enthousiast. Wij zijn daar koploper in, in de provincie.

11. Of zou de lokale gemeenschap samen met andere stakeholders (beleggers, ontwikkelaars, corporaties, winkeliers, zorginstellingen, e.d.) meer het initiatief moeten nemen? Zo ja, zou dat effectiever zijn?

Ja, in het midden huursegment, dat heeft te maken met dat institutionele beleggers die laten Zeeland links liggen. Syntrus Achmea, dat soort beleggers die komen hier niet. Dus dat betekent dat je het van rijke particulieren moet hebben en inderdaad van ontwikkelaars, maar die kan je niet dwingen. Planologisch kan je bepaalde dingen dusdanig faciliteren, dat ze het daarvoor moeten bouwen.

SP2: Die ontwikkelaars, vind ik wel, die mogen wat meer moeite doen en kwantiteit verhogen. Ik merk altijd een beetje van, ze willen wel iets, ze willen wel bouwen, prima, maar wel allemaal volgens hun regeltjes, en zo goedkoop mogelijk. Een beetje kwaliteit is soms, je merkt dat het soms teveel gevraagd is om net iets te doen voor de omgeving of zo. En zodra het afgerond is, het is klaar, dan zijn ze weg.

Het voordeel met ontwikkelaars hier uit de buurt die willen nog wel kwaliteit, want die moeten nog terugkomen. Een ontwikkelaar die van verre komt, afgerond en dan geloven ze het wel. Maar goed, kwaliteit als het gaat om nieuwbouw dan is het geen probleem. Want dan bouw je gewoon volgens een bouwbesluit. Alleen wat jij zegt Jorn is ook wel zo. Bijvoorbeeld in zo'n binnenstad, zoals Hulst. Dan moet je gewoon een enorme kwaliteit voor ogen hebben, want hier is veel te beleven, en dat geldt ook voor de dorpen. Wat wij onder kwaliteit verstaan, in de randstad zullen ze zeggen voor ons is dat super, die hebben dat nog nooit gezien. Maar, wij hebben nou eenmaal van die mooie dorpen en ik vind ook dat je die moet koesteren. Je mag best afspreken met een ontwikkelaar van die kwaliteit moet het zijn. Alleen als je anterieure overeenkomst met iemand sluit is dat nog niet zo makkelijk om dat privaatrechtelijk af te dwingen. Kijk, je kan het via de publiekrechtelijke weg doen, maar een exploitatieplan hebben wij hier nog nooit vastgesteld bij zo'n ontwikkeling. Eigenlijk moet je dat ook niet willen, daar staat weer bezwaar en beroep tegenover. Dat is iets wat de wetgever ooit met een andere bedoeling heeft vastgelegd, maar dat werkt in de praktijk niet. Kijk, anterieur overeenkomen, een afspraak met elkaar en wij planologisch faciliteren, en zeggen dat en dat en dat, dan kan je ze d'r redelijk aan houden. Op het moment dat je dan in publiekrecht terecht komt, dan gaat publiekrecht altijd voor het privaatrecht. Soms is dat niet zo makkelijk. Nou vind ik dat dat hier wel meevalt. Maar als je met een ontwikkelaar praat, er zijn ontwikkelaars waar het wel goed tussen de oren zit, maar er zijn ook ontwikkelaars waar het minder goed tussen de oren zit en ja, die hebben maar één belang en dat is stapelen en geld verdienen, en het liefst zo veel mogelijk. Voor mij gaat het niet om die extra laag op een appartementencomplex, mij gaat het om de kwaliteit van het wonen.

SP2: Een ontwikkelaar komt vaak met een plan om zoveel mogelijk programma op een kavel te krijgen om maar appartementen te kunnen verkopen. Ik vind, soms mag er wel wat meer aandacht zijn überhaupt voor het parkeren onder andere, openbaar groen, toch misschien net dat bankje of dat pleintje wat je op het perceel van de ontwikkelaar neerzet

om toch iets voor die bewoners te doen. Maar dan is het altijd van o, nee, dat is voor de gemeente. Dat is ons perceel wij plaatsen dat vol met ons programma, zodat wij het kunnen verkopen.

De verhouding tussen ons en de provincie is eigenlijk heel goed, zowel bestuurlijk maar ook ambtelijk. Vanaf het moment dat het ambtelijk vooroverleg is ingevoerd met ambtenaren van de provincie, dat merk je ook, dan komen ze is naar hier dan komen ze is kijken, dat werkt veel beter. Van papier is alles veel moeilijker te beoordelen. Dat is echt veel verbeterd.

Op het moment dat wij het slecht zouden doen dan zouden wij toch regelmatig een reactieve aanwijzing gehad hebben. En wij hebben de afgelopen 5 jaar, toen dat fenomeen met de implementatie van wetgeving is ingevoerd, hebben wij nog nooit hier in de gemeente een reactieve aanwijzing gehad. Dat zegt ook iets over de communicatie tussen ambtenaren en bestuurders, denk ik. Dus als we het slecht zouden doen, dan hadden we dat wel meegemaakt. Dus alles gebeurt in goed gestructureerd overleg en ik wil dat graag ook zo houden. Dat geldt ook in Zeeuws-Vlaanderen tussen bestuurders als het gaat om volkshuisvesting en ruimtelijke ontwikkeling. Misschien is dat ook wel onze kracht op dit moment.

De crisistijd heeft ook heel veel goeds gebracht, hoe raar het ook klinkt, dat merk ik nou zelf. Toen zijn we echt gaan nadenken over bepaalde dingen en daar is best veel goeds uit voortgekomen. Gelukkig maar.

interview 4		
interviewer	G. Verburg	
respondent	L.G. Kaagman	
functie	Senior beleidsmedewerker wonen	
organisatie	Provincie Zeeland	
datum	8 juli 2019	
tijdstip	15:00 uur	

1. Hoe groot zijn de negatieve effecten van bevolkingskrimp/-verandering op het beleidsthema wonen momenteel? *Zoals waardedaling (restschuld eigenaren), lange verkooptijden, leegstand, haast onverkoopbare woningen, verpaupering, concentratie kwetsbare groepen (segregatie), eigenaren die 'vastzitten' in eigen woning, mismatch vraag en aanbod waardoor weinig doorstroming, inkomsten gemeente ontbreken bij actieve grondexploitatie)*

Nou dat hebben wij niet in beeld, je kan er geen cijfer aan hangen, van zoveel is dat. Wat nog het meest in de buurt komt is wat het MKBA van EIB erover heeft opgeschreven. Wat toch wel aardig een stelregel is, elk percentage leegstand, elke procent dat de leegstand groeit zorgt voor anderhalf procent waardedaling van je woningvoorraad. Dat zijn hele grote bedragen in één keer. Want dan heb je het ook puur over woningen he. Wat verder natuurlijk ook speelt nu, is dat door die krimp vooral in de dorpen, wat in de dorpen speelt, dat bepaalde voorzieningen door de mand vallen. Dat ze te grootschalig zijn voor de vraag. De scholen. Eigenlijk heb je in heel Nederland de schaalvergrotingstendens. Door voorzieningen worden opgeschaald, hier gaat de krimp eromheen hangen, waardoor je sneller met je voorzieningen moet afschalen en dat kost geld. Gelijk kun je de leegstaande voorzieningen niet makkelijk meer vullen met een andere invulling. Dat maakt het heel kostbaar. Er zitten geen prijskaartjes aan. Het gaat over een hele hoop geld. Dat kan niet anders. Dan heb je het over geld. Je hebt dan ook nog de effecten. De effecten zie je op verschillende niveaus. Het gaat vooral, als je het hebt over de perceptie van de leefbaarheid, dat gaat natuurlijk achteruit als dingen minder worden in je omgeving. He, het gaat de slechte kant op. Maar als je dan weer een nieuw niveau hebt bereikt, dat er alleen maar een dorps huis is en verder niks. Dat dat al vijf jaar zo is, dan is dat de nieuwe standaard. Dan regel je het onderling wel, kind naar school brengen, of opa en oma brengen we even naar het ziekenhuis. Dan wordt die leefbaarheid, die is weer beter. Het heeft ook met tijd te maken, de afschaling van voorzieningen, hoe het beleefd wordt.

2. Hoe problematisch zijn deze effecten op dit moment?  
*Ondanks de afname van het aantal inwoners in Zeeuws-Vlaanderen in de afgelopen 10 jaar (-1,8%) nam het aantal huishoudens toe (+3,4%).*

We hebben laatst wat op een rij gezet. Dan kom je op iets van 600 of 700 woningen die langdurig leegstaan, waar ook geen elektriciteit wordt gebruikt. We zijn in woningen gekomen waar in de winter niemand is geweest, niet verwarmd is, dan kun je de woning bijna afschrijven. Zo slecht dat het wordt door het vocht. Als je er daarvan 600 woningen in je gemeente hebt staan, dan is dat niet best. En het is veel meer dan in andere regio's. En dat wordt vaak, ja, bestuurders zeggen, Ja, er is geen leegstand, maar je moet er wel oog voor hebben waar het zit. En dat heeft wel uitstralingsgevolgen voor je regio. Dat valt niet mee vind ik. Het is gewoon in Zeeuws-Vlaanderen wel een probleem. Dan moet je wel oppassen voor een veel groter probleem en dan heeft het hele effect op je woningvoorraad en dan zijn de rapen gaar. Dan kan het nog wel eens hard gaan in sommige gebieden.

Als je het hebt over elektriciteitsverbruik, daar zitten dus die panden waar arbeidsmigranten in hebt zitten, of tweede woning gebruik, dat doet dan al niet meer mee, dan verbruik je gewoon stroom. Dan praat je meer over huizen die gebruikt worden voor opslag. De huisvesting van arbeidsmigranten dat is ook wel een ding. Je hebt natuurlijk mensen die een hoop geld hebben, die kopen een huis van een ton in Zeeuws-Vlaanderen, waar 6 arbeidsmigranten die elk 300 euro huur betalen, dat is gewoon een goeie businesscase. Is dat goed voor je woningvoorraad? Dat is weer een stapje naar beneden. In de carrière van de woning. Hij wordt gebouwd, wordt geïnvesteerd, komt een nieuwe keuken, op een gegeven moment wordt er niet meer geïnvesteerd, opa en oma hebben er geen zin meer in, opa en oma gaan dood, er komen arbeidsmigranten in. Het wordt verhuurd, dat wordt nog een paar jaar vol gehouden. Dan is het niet meer interessant. Dat is het ding. Iedereen kan een huis van een ton kopen en veel meer. Maar als je een baan hebt kan je 150-180k lenen. Dus alles wat daar onder zit wat te koop staat, kun je zo in de prullenbak gooien. Zeker de starters van nu, stappen ook gewoon in een goede twee-onder-een-kapper. Wat doe je dan met dat spul dat je zo allemaal overslaat? Dat gaat problemen opleveren. Dan heb je in west Zeeuws-Vlaanderen nog het voordeel dat je toeristengebeuren hebt. Dan wordt een woning nog eens aangepakt. Maar ook fijn, het wordt in ieder geval iemand verantwoordelijk voor, die wil waarschijnlijk wat onderhouden. Maar ook dat is een tikkende tijdbom, want dat loopt wel allemaal op die aantallen, deeltijdwoningen. Als

een keer in België of Duitsland de rente hoger wordt of er gebeurt iets gek, dan gaat iedereen de tweede woning op de markt dumpen. Dan komen er een hele hoop woningen vrij, je bent er niet vanaf op die manier.

Je hebt de woningmarkt en je hebt de deeltijdwoningmarkt. Dat zijn toch twee verschillende dingen. Woningmarkt is, ja, iedereen moet een woning hebben. Iedereen woont en als de markt instort blijft iedereen gewoon zitten, want ja je moet toch wonen. Deeltijd wonen is toch een soort belegging ook. Dat maakt het wel link. Het is voor de lange termijn geen oplossing, ben ik bang. Het maakt je kwetsbaar.

3. En hoe geldt dat voor andere beleidsterreinen? Waar liggen de grootste zorgen?  
*Zoals ruimte en bereikbaarheid, onderwijs, zorg, economie en arbeidsmarkt*

Je hebt natuurlijk het ding dat speelt is de arbeidsmarkt. De tekorten die daar spelen, dat is een heel groot probleem. Dat heeft natuurlijk te maken met de dalende beroepsbevolking. Eigenlijk dalen we al jaren wat betreft FTE's. Toch blijft die werkloosheid maar dalen. Die daling van de beroepsbevolking gaat scherper dan de daling van de FTE's. De daling van FTE's komt omdat vacatures niet meer worden ingevuld. Die arbeidsmigratie is nodig, zou je kunnen zeggen. Je ziet nu al dat het aantal Polen afneemt, de Oost-Europeanen. Ook door de manier waarop ze hier gehuisvest worden. Daar zie je nu allemaal dingen ontstaan dat er andere manieren worden gevonden, van goeie appartementenblokken, goeie studio's. waarbij mensen 1 a 2 jaar kunnen zitten, die kunnen doorstromen naar een normale woning als je langer of voorgoed willen blijven, zo niet dan gaan ze weer terug. Dan gaan die huisjes in Sluiskil, die raken dan wel een beetje uit beeld als dat gaat gebeuren. Daarin is ook wel wat aan het veranderen. Huisvesting is wel een ding. Hoe gaan we huisvesting zo regelen dat we wel aantrekkelijk blijven als regio. Het overlaten aan de cowboys op de markt, dat, ik denk dat dat wel eens een beetje zijn hoogtepunt gehad zou kunnen hebben.

4. Hoeveel druk staat er op de huidige woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen? Klopt het dat de spanning in 2018 een vlucht heeft genomen of was dat al eerder zichtbaar? Is dit behulpzaam in de aanpak van de woningvoorraad? Of is dit wellicht beter te benutten?

Ja, dat is ook een goeie vraag. En dan moet je ook nadenken over wat is nu druk op de woningmarkt. De druk valt denk ik wel mee. Al zeg ik niet dat er geen probleem is. Maar er zijn niet meer huishoudens bijgekomen ofzo. Het is niet zo dat er allemaal mensen hier onder de brug slapen. Ik denk dat de druk op de woningmarkt in Zeeland het laagst is van heel Nederland. Dat hebben ze ook bij ABF Research, dan kijken ze naar wat is het woningtekort per provincie. Dan is Zeeland de enige met een lichte overschot. Je kunt ook kijken naar de BAR, dat is het aantal huishoudens dat in een bewoonde andere ruimte woont (woonboot bijvoorbeeld of inwonend bij mensen). In Amsterdam zul je dan de Friends-achtige constructies hebben. Dat zal je niet hebben hier. Het percentage is hier het allerlaagst van Nederland. De druk is hier niet groot, maar je ziet wel de prijzen oplopen. Het aantal huizen dat te koop staat neemt af. Transacties is best laag, stabiel. Dat heeft naar mijn idee gewoon te maken met dat er te weinig doorstroming in de markt zit. Mensen die eigenlijk zouden moeten verhuizen, zeg maar de 60+, die een stap willen zetten, die zouden eigenlijk graag in hun eigen wijk een nieuwe nul-tredenwoning willen hebben. Maar die zijn er niet, want dat wat er is aan woningen voldoet niet aan hun wensen. Dus blijven zij zitten. Als één zo'n huishouden zou verhuizen naar een woning in de buurt, dan heeft dat meteen een enorme verhuisketen tot gevolg. Daar komen 5 verhuizingen achteraan. Als je in plaats daarvan, zoals nu vaak gebeurt worden er allemaal rijtjeswoningen neergezet, dan gaat de starter erin zitten en dan gebeurt er verder niks.

Niet allemaal bejaardenwoningen bedoel ik, maar gewoon woningen met een geschikte badkamer op de begane grond, slaapkamer is voor iedereen geschikt. Dan moet je ook nog bedenken dat, dit..dit zagen wij al heel lang aankomen, dat er al genoeg rijtjes/eengezinswoningen waren, toch is er de laatste jaren fors bijgebouwd. En nog steeds. Die zijn het makkelijkst neer te zetten. Heeft het meeste rendement voor de ontwikkelaar met de minste afzetrisico. Als je echt een nieuwbouwproject voor een bepaalde doelgroep neerzet, is het risico voor de bouwer. ja. Het wordt duurder en daardoor minder makkelijk af te zetten. Dat kan je een ontwikkelaar ook niet kwalijk nemen. Die kijkt naar wat stop ik erin en wat krijg ik eruit. Een rijtjeswoning in een weiland. De gemeente zorgt voor wegen, riolering, daarna ben ik weg. Ergens anders ontstaat dan weer op termijn een krot. Dat is wel het verhaal. Alle gemeenten zitten daarmee. Hoe krijgen we ontwikkelaars zover dat ze dat gaan bouwen waar eigenlijk echt behoefte aan is, zodat je doorstroming krijgt met lange verhuisketens. Dat is lastig. Zeker in Zeeland. Waar je weinig te kiezen hebt qua aannemers. Waar gemeentes soms ook gewoon blij zijn dat er iets gebouwd wordt, ga dan maar eens eisen stellen. Dan zegt hij ik ga wel in Brabant.

5. Er blijkt een 'woningoverschot' wanneer het aantal woningen tegenover het aantal huishoudens wordt gezet, wat verklaard wordt door recreatief gebruik, deeltijdwonen en verhuur zonder registratie. De voor energieverbruik gecorrigeerde leegstandspercentages bedragen resp. 2,6/1,9/2,1%. Dit oogt weinig problematisch. Is dat in de praktijk ook zo? Hoeveel meer leegstand is mogelijk voordat leefbaarheidsproblemen ontstaan of groter worden?

Bestuurders zijn opportunistisch, heel optimistisch ook. Die zegt 'we zitten tegen Antwerpen aan, ze komen hier allemaal naar binnen'. Dit hoor ik al 20 jaar, sinds ik hier woon. Ja, het is prima, als je geloof hebt en je moet jezelf ook marketen. Zo is het ook. Ik kijk liever naar de cijfers.

Als je dan, voor Sluis was dat 2,5% woningen die langer dan een jaar leegstaan en waar geen stroom wordt gebruikt. Er mag best wat leegstaan. Bovenop die 2,5 zit natuurlijk ook nog de frictie leegstand bovenop, die worden dan wel goed onderhouden. Je hebt ook nog eens een keer dat het zich concentreert op bepaalde plekken. Het spreidt niet. Ik heb wel aardig gevoel bij gekregen van waar het zit. Een bepaalde intuïtie omdat we jarenlang subsidieregelingen hebben gehad. Dan heb je zo'n hele straat die er zo bijstaat. Je kan ze zo aanwijzen. Dan kom je daar omdat er één woning gesloopt moet worden, dan denk je, welke niet?

6. Er wordt in iedere gemeente nieuwbouw voor starters, senioren en/of migranten beoogd. In hoeverre gelden er toewijzingscriteria (op last van gemeente) wanneer het koopwoningen betreft? Hoe wordt woningbehoefte vastgesteld? Hoe wordt daarop bij nieuwbouw gestuurd?
7. Hoe scherp is het aantal arbeidsmigranten dat voor korte of langere duur verblijft in beeld? En hoeveel inzicht is er in hun woningbehoefte?

Ja, dat kun je nooit helemaal in beeld hebben, dat je weet, het fluctueert elke dag. We hebben er wel een onderzoek naar laten doen door Rigo. En we hebben nog een ander onderzoek gedaan. Hoeveel zitten nu in de shortstay, midstay en longstay en hoe verhoudt dit tot elkaar. Ik zal je de mail nog doorsturen. Dan weten we eigenlijk wel hoeveel we nodig zouden moeten hebben voor de longstay, midstay, om ze te kunnen huisvesten. Iedereen zit erover na te denken, van hoeveel is het nou. Want iedereen schreeuwt, er moeten huizen bij komen, dit en dat. Dan komt er zo'n woonboot in Terneuzen aanleggen voor een paar honderd arbeidsmigranten. Een hotelboot. Niks verkeerd aan. Hartstikke goed. Ook omdat er allemaal mensen aan de nieuwe sluis werken. Nou, geen belangstelling voor. Die kon weer weg. En dan denk ik weer van wat is dit? Wat is hier nu aan de hand. Dit klopt niet. En het is nu ook zo dat, dat zei later ook iemand, die mensen die in die sluis werken die werken allemaal met onderaannemers. En die onderaannemers verdienen hun geld door het uitvoeren van werk, maar ook met het huisvesten. Ze hebben allemaal pandjes. Soort gedwongen winkelnering. Die zitten helemaal niet te wachten op zo'n boot. Het is concurrentie van hun eigen portemonnee. Het is een perverse markt gewoon. Ik ga je wat hierover opsturen. Daaruit bleek wat wel dat je in Zeeland rekening moest houden met 10.000 arbeidsmigranten. Vergeleken met andere regio's is dat wel minder hoor. In Zuid-Holland en Brabant is dat relatief veel meer.

8. Weging van de instrumenten aan de hand van schema met selectie van instrumenten gericht op de aanpassing van de woningvoorraad als gevolg van demografische krimp/-verandering die direct van invloed zijn. Per instrument: Wat zijn de voordelen? De nadelen? Gewenste of ongewenste neveneffecten? Slaat het overal aan? Zo niet, waarom? Wat te verbeteren? Hoeveel van dergelijke projecten hebben er plaatsgevonden of zijn er te verwachten? Opschalen of niet?

Als je kijkt naar de PIW, we zitten nu in de 8<sup>e</sup> ronde, sinds zes jaar geloof ik. Ik denk dat we rond de 1.000 woningen gesloopt hebben.

Ik zou niet opschalen. Wij zetten het nu uit. Het is intussen een beetje beter bekend. Het is afhankelijk van wat de particulier kan net hebben. Dus ja, dan kunnen er, ik las 1 a 2 miljoen vandaag, daar gaan we niet 2 keer zoveel rendement uit halen. Het is goed zoals het is, maar nee opschalen nee dat is nee. Het heeft het nadeel dat het een passieve regeling is. Je wacht wat anderen naar je toe brengen. Dat heeft voordelen. We kunnen op die manier de kosten per woning laaghouden. Dat is natuurlijk in Burghkwartier, daar moesten ook woningen gekocht worden, dat ging om een hele hoop geld. Maar als je aan gaat bellen van ik wil je woning kopen, dan ben je er niet met 30.000 euro.

Wat is de reden dat ook corporaties voor subsidie PIW in aanmerking komen?

Daar hebben we heel wat over gediscussieerd hoor. Wij hadden zoiets van, eigenlijk is de PIW zo opgebouwd dat we hebben gekeken naar wat is nou problematiek van de woningmarkt. En hoe kunnen we het geld zo effectief mogelijk inzetten op datgene wat het moeilijkst is. Het moeilijkste probleem is de onderkant van de particuliere woningmarkt. Die krijgt in het systeem de hoogste punten. Daarnaast zagen we ook wel dat het verdunnen van de sociale woningvoorraad ook positieve effecten op de totale woningvoorraad. Dat wilden we graag stimuleren. Vandaar dat we dat erin op hebben opgenomen. Omdat dat ook onderdeel uitmaakt van het totaal. Die periode werd ook de hele corporatiewereld opgeschud. Met Maserati's en ss Rotterdam enzo. Waar ze wel deel aan hadden, maar waar ook een hoop geld naartoe ging. Drie maanden huur per woning gaat er richting de schatkist. We moeten het toch ook van hun hebben, uiteindelijk. Vandaar zitten ze er wel in. Ze scoren altijd het laagst. Als we budget hebben, dan zitten ze vaak qua punten een beetje onderaan. Qua bedrag niet. Ze pakken gewoon grote bedragen. Dit jaar is de verhouding wat beter geworden. Blijft dat dat, ja, dat dat zo gebeurt. Maar goed, ik weet nog van vorig jaar. Toen heeft de corporatie Vlissingen, die gaat gewoon in 1 keer 180 woningen, 1 blok, gaan ze slopen en dan 120 terugzetten. We zijn daar rondgeleid, het was echt verschrikkelijk. Ze hebben het nodig. Echt geen spijt van dat daar geld naartoe gaat.

Bij de DPW moest je altijd bij de gemeente aangevraagd worden. Sommige gemeente hadden toen al zoiets van, wij verdubbelen dat. Ik denk dat we dat in de toekomst als verplichting gaan stellen. We willen dat de gemeente ook bijdraagt. Toen het eindelijk een keertje bekend werd, ging er een half miljoen per maand doorheen of zo, toen was het miljoen zo op. Het is wel een succes, alleen je moet wel om het revolverend te houden, moet je er echt wel veel geld in stoppen. Je kunt dit geld later weer terug laten vloeien. Ik kijk met jaloeise ogen naar Limburg waar ze zo een kwart miljard voor dit hebben geregeld. Dat is gewoon door zelf geld voor iets te hebben. Het is een rijke provincie. Dat hebben wij niet. Je hebt gewoon pech als je in deze provincie woont. Het voelt een beetje gek. We zijn allemaal inwoners van Nederland, maar ja.

KLUS vind ik een succesvol iets. Dat zouden we nog veel meer moeten doen. En dan koppelen met nog meer instrumenten zodat het nog meer effectiever wordt. Ja, daar zitten wij ook mee te stoeien.

Eigenlijk zou je dan moeten vragen, als je nou zoveel geld zou hebben, waar zou je dat dan in stoppen? Met een zo hoog mogelijk rendement. Dat is lastig, dan moet je eigenlijk. Je moet het in ieder geval niet doen zoals in Oostburg. Je moet op de een of andere manier marktwerking erin krijgen. Dat iedereen die er belang bij heeft ook iets aan bijbetaald. Ik zou als ik zoveel geld zou hebben, KLUS zwaar opschalen. Ambtelijk capaciteit erbij. Dat is gewoon een no-brainer.

Kijk eens hoe Hulst dat doet. Die schrijft gewoon mensen aan. Dat heeft effect. KLUS opschalen. Die leningen zou ik dan ook. Dat is een heel fijn instrument om achter de hand te hebben als je bij iemand binnenkomt die zijn huis verwaarloosd. Je kunt er iets aan doen, we willen dat je er iets aan doet. Hier heb je een lening ervoor, ga het maar doen, anders komt er een dwangsom. Dat is een hele goedkope manier om het voor elkaar te krijgen.

Qua omvang, zeker voor zo'n kleine corporatie is Lievenspolder 2 best wel een fors project. Wij zijn bij die opening geweest. Dat zag er gewoon goed uit. Daarnaast zie je een blokjes staan die gewoon nog particulier bezit zijn. Wat dat betreft is het eigenlijk jammer. Zo'n corporatie is er helemaal op ingericht om eigen woningbezit te verdichten, te verbouwen en op langer termijn te kijken van wat is nou goed, dat erbij, slopen, dat erbij. Wie heeft er zo'n blik op de particuliere woningmarkt? Je hebt mensen die er wat bij stoppen. Dat zijn niet de mensen die denken nou dat is wel goed voor de woningvoorraad voor over 20 jaar. Helemaal niet. Dat zal toch de overheid moeten zijn, maar die hebben die rol nu nog nauwelijks, gemeente, provincie. Meer in de zin van het marktmeester zijn. Creëren van een speelveld waarbinnen de markt kan werken.

Ik denk dat dat wel nodig is. Zeker als je zo'n demografische transitie doormaakt. Steeds minder huishoudensgroei, naar krimp. Maar vooral ook steeds meer ouderen, minder gezinnen. Als je dat aan de markt overlaat die nog steeds woningen erbij pompt waar we eigenlijk al meer dan genoeg van hebben. We zouden nu moeten ingrijpen.

#### 9. Hoe beoordeelt u de effectiviteit van het gemeentelijk beleid? En het provinciale beleid?

Het is een druppel.. dat is zo. Daar zitten wij ook de hele tijd mee. Weer een woninkje, weer een woninkje, maar elk woninkje heeft wel weer een buurt, een straat. En dat straalt uit. Dit hoor je ook als je weer terugkomt. Kijk, daar gebeurt wat, dat ziet er weer uit. Dan krijgen andere mensen ook weer zin om de kozijnen te schilderen. Dat is het punt. Als

mensen niet meer die hoop hebben, of het vertrouwen in hun eigen woning, woonomgeving en de waardeontwikkeling ervan, dan gaat het mis. Dat vertrouwen moet je zien vast te houden. Dat kan dus echt, dat is accupunctuur wat je doet.

10. Zijn er meer mogelijkheden voor de provincie of gemeente om de woningmarkt te verbeteren? Zou de provincie meer moeten doen? Of de gemeente?

Wat hier niet tussenstaat, maar waar we wel mee bezig zijn is een soort ruilbank voor bouwtitels. Ik denk dat dat ook een hele effectieve kan zijn om de sloop en de nieuwbouw te versnellen. Aan elkaar te koppelen en te versnellen. Degene die wat wil bouwen in een kern waar nog een beetje leven in zit, waar groei in zit, alleen dat kan nu niet want alle bouwcapaciteit is allemaal al vergeven en ligt vast en noem maar op, maar toch wil die persoon wat, die persoon klopt aan bij de provincie of bij een loket, van ik zou het wel willen. Okee, dat mag maar dat kost je dan wel 5 bouwtitels om daar een appartementenblokje van 5 te bouwen. Die moet je dan afrekenen en aan de andere kant hebben wij dan, misschien wel met de PIW, of dat anderen bij ons aankloppen ik heb een woning samengevoegd dus ik heb nou een woningvermindering die wil ik aan jou verkopen. En een woningcorporatie die woningen sloopt, en zegt, he, dat is ook wel lucratief, zo kan ik de herstructurering van mijn woningvoorraad versnellen, door het op die manier aan te vliegen.

Dat is een kwestie van samen optrekken daarin. Sommige dingen die zijn gewoon teveel voor een gemeente. Ik weet hoe het gaat bij de gemeente. Die hebben een paar mensen. Die zitten de hele dag door gebouwen heen te rennen in de waan van de dag. Die hebben nauwelijks tijd om na te denken. In Zeeuws-Vlaanderen heb je ook nog bestuurders die veeleisend zijn, dat zijn een soort afdelingshoofden. Daar kunnen wij hen bij helpen, door gewoon dingen uit te zoeken en te regelen. Daarnaast zie je ook nog verschil per gemeente. Als ik kijk naar Hulst, hoe effectief die zijn geweest met KLUS-project en PIW, DPW daar hebben ze ook behoorlijk aan getrokken. Dat heeft effect. Als ik nu door de gemeente Hulst heen rijd; daar stond een woning, die is gesloopt, die is weg, dat gaat echt hard en dat heeft echt effect op je gebied. Het zijn natuurlijk uitgestrekte gebieden met kleine dorpjes. Zoveel is er niet. Ik kan al die straten opnoemen, al wat gesloopt is, dat is echt substantieel. Dat komt misschien ook wel omdat er in Hulst, dat is ook wel goed om te zeggen, daar is een bepaald gevoel van: het komt wel goed. Als ik hier investeer dan is het nog wel rendabel, dan komt het wel goed. Mensen hebben daar nog geld en vertrouwen en dan willen ze weleens een huis slopen en dan misschien ergens anders terugbouwen ofzo. Dat is een verschil met de Kanaalzone. Dat vind ik echt dramatisch. Sas van Gent, Westdorp, Axel, Sluiskil, nou echt, daar zie je ook veel echt oude woningen van voor 1920 of veel jaren '60 '70 woningen. Vaak uitgepond. Arme mensen die erin zitten, die het niet kunnen onderhouden. Dat zie je achteruitglijden. De winkelgebieden ook.

Dat Sluiskil en zo, kijk daar komt niemand met een PIW. Dat zou eigenlijk nog een mooie aanvulling zijn. Misschien moeten we ook een keer in plaats van passief, ook actief een gebied aanpakken. Gewoon 10 jaar voor uittrekken, van daar gaan we even alle middelen opzetten. Geld, mensen aan laten bellen, vasthoudend. Dat doen we nu nog niet.

11. Of zou de lokale gemeenschap samen met andere stakeholders (beleggers, ontwikkelaars, corporaties, winkeliers, zorginstellingen, e.d.) meer het initiatief moeten nemen? Zo ja, zou dat effectiever zijn?

Als dat zou lukken, zou je altijd daarvoor moeten kiezen. Als het van onderop komt, en je hoeft als overheid alleen maar te ondersteunen, dat is een ideaalbeeld. Dat gaat je in Sluiskil niet redden. Misschien is het wel zo dat je als overheid daar dan je antenne voor open moet houden. Als er iets is waar behoefte aan is, je moet met je dorpsraad in contact blijven. Dat is het lastige, dat merk je ook aan bestuurders, die zien soms ook wel van ja er is echt wel een kwalitatief probleem op de woningmarkt en de opgaven, maar als ik dan met de dorpsraad praat, krijg ik het niet uitgelegd dat er sociale huurwoningen gesloopt moeten worden, dat er geen starterswoningen bij kunnen komen, dat krijgen ze niet uitgelegd. Dat is waar zij mee zitten. Het is dan waar de dorpsraad mee komt. Ik krijg ook wel eens dorpsraad mensen langs, die zijn heel erg gefocust op nieuwbouw. Ik zou denken je bent dorpsraad, je wilt je dorp mooi houden, leefbaar, gezellig. Nee, er moet een rij woningen bij. En anders gaat het dood of zoiets. Er zit iets in ons ofzo, ik weet het niet.. Het heeft ook te maken met hoe wel allemaal opgegroeid zijn, met jaren met enorme groei.