

## Betaalbaar en duurzaam wonen in vitale kernen, Programma Wonen Veere 2022-2027

Voorwoord René de Visser

“Fijn wonen, wat is dat belangrijk! Je kunt genieten van het huis waar je woont, maar vaak sta je er ook niet eens bij stil. Tot je een woning zoekt, omdat je op jezelf wil gaan wonen, omdat het huis te groot is geworden nu je ouder wordt, omdat je gevlucht bent en nu op een woning wacht. En dan is er niets! De afgelopen jaren heeft het bestuur van de gemeente Veere deze verzuchting erg vaak gehoord. Wanneer worden er meer betaalbare woningen gebouwd? En het bestuur heeft geluisterd! Met het voorliggende Programma Wonen Veere 2022 – 2027 geeft de gemeente Veere de koers voor de komende jaren; woningen bouwen op ambitie voor verschillende doelgroepen en in een goede mix per kern. Een forse opgave; 852 nieuwbouwwoningen in 8 jaar tijd. En dat met onzekerheden op het vlak van bijvoorbeeld stikstofreductie en sterk gestegen bouwkosten. Toch zien we dat Rijk, Provincie en Gemeenten samen optrekken om snel oplossingen in gang te zetten voor de woningnood. De Taskforce Wonen gaat in Veere aan de slag; de eerste woningen in 5 kernen komen in 2023 van de grond. Het programma Wonen begint in de inleiding met een vooruitblik naar 2047 waarin iedereen die graag in Veere wil wonen, dat ook kan doen. Daar gaan we voor!”

### 1 Inleiding

#### 1.1 Programma Wonen Veere 2022-2027

Betaalbaar en duurzaam wonen in vitale kernen

Het is 2047 en de inwoners van de gemeente Veere vieren het vijftigjarig bestaan van hun geliefde gemeente. In de 13 Veerse kernen leven jong en oud met verschillende achtergronden samen. Het aantal jongeren en gezinnen is toegenomen. Ze wonen in een betaalbare energieneutrale huur- of koopwoning. Ouderen in Veere wonen in een kleinere nultredenwoning met woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer gelijkvloers. Die zijn de afgelopen jaren nieuw gebouwd, maar er zijn bijvoorbeeld ook boerderijen omgebouwd tot zorgboerderij. Wanneer zij zorg nodig hebben is dat thuis en in de nabije omgeving georganiseerd. Het voorzieningenaanbod in de kernen is goed en divers. Toeristen waarderen de Veerse kernen nog altijd en brengen met veel plezier hun vakanties in Veere door, maar dit gaat niet ten koste van het woongenot van de Veerenaren. Er is een goede balans gevonden.

Programma Wonen 2022-2027

Voor u ligt het Programma Wonen 2022-2027 van de gemeente Veere. Het is een verdiepend en actiegericht programma dat valt onder de Omgevingsvisie 2047. Hierin formuleren we onze ambities, benoemen we de belangrijkste woonvraagstukken die moeten worden opgepakt en stellen we prioriteiten. Maar net zo belangrijk, in het Programma Wonen benoemen we concrete acties en activiteiten die we uitvoeren om te komen tot betaalbaar en duurzaam wonen in vitale kernen. We maken het zo concreet mogelijk.

Waarom een Programma Wonen?

Sinds de wijziging van de Woningwet in 2021 zijn gemeenten verplicht hun volkshuisvestings- en woonbeleid vast te leggen in een woonvisie. Het Programma Wonen Veere 2022-2027 is onze Veerse woonvisie. Een woonvisie heb je als gemeente nodig voor het maken van samenwerkings- en prestatieafspraken met woningcorporaties. Het vormt de basis voor het maken van samenwerkings- en prestatieafspraken met Zeeuwsland en de Stichting Huurdersbelangen Zeeuwsland (SHZ). Daarnaast willen wij met dit Programma Wonen particuliere en commerciële initiatiefnemers op de woningmarkt kennis laten nemen van onze Veerse ambities. We nodigen hen van harte uit om met ons samen te werken aan de realisatie van onze woonambities.

Programma op hoofdlijnen 2022-2026 van het college van B&W

Het college van B&W heeft in het Programma op hoofdlijnen 2022-2026 urgentie voor wonen en duurzaamheid tot de belangrijkste inhoudelijke speerpunten benoemd. De wonen- en duurzaamheidsambities van het college zijn verweven in dit Programma Wonen. Om de uitvoering van het Programma Wonen en realisatie van de Veerse woonambities kracht bij te zetten heeft het college bij aantreden besloten extra mensen en middelen in te zetten. Voor het opvoeren en versnellen van de bouwproductie is de Taskforce Wonen opgericht.

#### 1.2 Betrokkenheid van belangrijke stakeholders

Ingediende zienswijzen

We hebben van verschillende mensen, bedrijven en organisaties hun zienswijze op het concept Programma Wonen gekregen. Die hebben we opgenomen in het document 'Zienswijzen', dat als bijlage 2 bij dit Programma Wonen is gevoegd.

#### Inbreng van de Stads- en dorpsraden

Voor de invulling van het Programma Wonen hebben we veel belangrijke input gekregen van de stads- en dorpsraden. Op 24 januari en 1 september hebben we bijeenkomsten over het Programma Wonen gehouden met bestuursleden van alle raden. De input die we in deze bijeenkomsten hebben gekregen is verwerkt in het Programma Wonen.

Daarnaast hebben we van een aantal raden nog schriftelijke inbreng gekregen. Die is opgenomen in het document 'Zienswijzen'.

De betrokkenheid de Stads- en dorpsraden bij het thema wonen is groot. Bij hen staat wonen met stip bovenaan de agenda. De belangrijkste boodschap van de raden is dat er in Veere meer betaalbare woningen moeten komen. Daarnaast bestaan bij de raden grote bezorgdheid over de druk van het toerisme op de leefbaarheid en het woonklimaat in de kernen. Zij verwachten van de gemeente verscherpte aandacht voor dit probleem.

Het pleidooi voor meer betaalbare woningen hebben we in dit Programma Wonen vertaald naar een ambitieus nieuwbouwprogramma voor betaalbare woningen. De zorgen over de druk van het toerisme hebben we vertaald in aanscherping van het beleid om tweede woningbezit en illegale of ongewenste toeristische verhuur van woningen tegen te gaan.

In de kennismakingsronde van het nieuwe college langs alle stads- en dorpsraden in april heeft het thema wonen volop aandacht gekregen. Ook de uitkomsten hiervan hebben een plek gekregen in dit Programma Wonen.

#### Platform Wonen Zorg Welzijn Veere

De gemeente Veere vormt samen met de zorginstellingen Zorgstroom en SVRZ, de Stichting Welzijn Veere, Zeeuwland en de Bibliotheek van Zeeland het Platform Wonen Zorg Welzijn Veere.

Op 22 januari hebben we met vertegenwoordigers van het Platform een gesprek gevoerd over het Programma Wonen. We hebben het Platform gevraagd een Zienswijze in te dienen. Deze is opgenomen in het document 'Zienswijzen'.

#### Lokale makelaars

Op 26 januari hebben we met vertegenwoordigers van de lokale makelaarskantoren een gesprek gevoerd over het Programma Wonen. We hebben ook de makelaars gevraagd een zienswijze in te dienen. We hebben van een makelaar een zienswijze mogen ontvangen.

### 1.3 De nationale en regionale woonopgave

Het nieuwe volkshuisvestingbeleid van het rijk

Dit Programma Wonen is tot stand gekomen onder heel bijzondere omstandigheden. Landelijk is er een groot tekort aan vooral betaalbare woningen. Mensen met een laag of middeninkomen die een betaalbare woning zoeken komen nauwelijks aan de bak. Er zijn te weinig sociale huurwoningen voor al diegenen die voor goede en betaalbare huisvesting daarop zijn aangewezen. Er zijn veel extra sociale huurwoningen nodig voor statushouders, Oekraïense vluchtelingen, jonge starters met een laag inkomen, mensen die vanwege extramuralisering van de zorg zelfstandig moeten gaan wonen, etcetera.

Door de fors gestegen huizenprijzen is een koopwoning voor heel veel mensen niet meer bereikbaar. Dit geldt in het bijzonder voor jonge koopstarters. Er zijn dus ook te weinig betaalbare koopwoningen. Minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) pakt weer de nationale regie om te zorgen dat dit grote tekort aan betaalbare woningen zo goed en zo snel mogelijk wordt opgelost. In de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) en het programma Woningbouw zet hij in op de bouw van 900.000 nieuwe woningen tot 2030, waarvan 2/3 betaalbaar. Om tot een betere verdeling te komen wil hij dat gemeenten ernaar streven dat op termijn zo'n 30% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat. Hij wil dat provincies en regio's daaraan meewerken. Op dit moment is de provincie Zeeland (ook namens Veere en onze Walcherse buurgemeenten) in gesprek met het ministerie van VRO over het Zeeuwse aandeel in de NWBA en een Zeeuwse "Woondeal".

Het Rijk verwacht dat de gemeente Veere haar bijdrage levert aan realisatie van de doelstellingen van het NWBA. Dit pakken wij in Veere graag op, want het toevoegen van betaalbare nieuwbouwwoningen in Veere is ook voor onze (toekomstige) inwoners en versterking van de vitaliteit van de kernen erg belangrijk.

Opllossen van het woningtekort gaat echter niet alleen over het bouwen van nieuwe woningen. Daarom wil de minister dat alle gemeenten ook een woonzorgvisie en een huisvestings- of urgentieverordening opstellen. In een Woonzorgvisie wordt vastgesteld wat er nodig is aan zorg en ondersteuning bij het wonen. In een huisvestings- of urgentieverordening wordt geregeld hoe bepaalde aandachtsgroepen met voorrang een woning kunnen krijgen.

Wat in dit verband niet onbesproken mag blijven is de actuele opvangcrisis. Om een einde te maken aan de mensonterende situatie bij het aanmeldcentrum in Ter Apel is het onder meer van belang dat

statushouders op korte termijn definitieve huisvesting kan worden geboden. Daarom heeft het rijk recentelijk de taakstelling huisvesting statushouders voor alle gemeenten ongeveer verdubbeld. Deze verhoging van de taakstelling geldt niet alleen voor komend jaar, maar ook voor de jaren daarna.

#### De Walcherse regionale samenwerking

De gemeente Veere vormt samen met haar buurgemeenten Middelburg en Vlissingen de 'woonregio' Walcheren. We werken actief en intensief samen aan een goede afstemming van het woonbeleid. De woningbouwprogrammering staat daarin centraal. Grote vraagstukken als de huisvesting van statushouders, Oekraïense vluchtelingen en arbeidsmigranten pakken we samen op.

Concreet werken we met Middelburg en Vlissingen aan vernieuwing van de Walcherse Woningmarkt-afspraken. De Walcherse woningcorporaties worden hierbij betrokken.

Het gaat erom de Walcherse Woningmarkt-afspraken fundamenteel aan te passen aan de nieuwe werkelijkheid en primair te richten op het opvoeren en versnellen van de productie van betaalbare woningen op Walcheren. De Walcherse woningcorporaties worden hierbij betrokken. We verwachten dat we de vernieuwing van de Walcherse Woningmarkt-afspraken dit najaar gaan afronden.

### 1.4 Leeswijzer

De komende jaren geven we prioriteit aan realisatie van de volgende ambities:

Ambitie 1: Opvoeren en versnellen van de nieuwbouwproductie van betaalbare woningen

Ambitie 2: Versnelling van de energietransitie in de bestaande woningvoorraad

Ambitie 3: Versterking van de vitaliteit en leefbaarheid van de stads- en dorpskernen

Ambitie 4: Organiseren van wonen met zorg

Hoe we de betaalbare woningbouwproductie gaan opvoeren en versnellen wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 4, Naar meer betaalbare woningen in Veere. Versnelling van de energietransitie in de bestaande woningvoorraad wordt behandeld in hoofdstuk 5, Naar energieneutrale kernen zonder aardgas. Hoe we de vitaliteit en leefbaarheid van de stads- en dorpskernen willen gaan versterken wordt beschreven in hoofdstuk 6, Vitale en leefbare Veerse stads- en dorpskernen.

Het organiseren van wonen met zorg komt aan de orde in hoofdstuk 7, Visie op wonen met zorg.

Bij het Programma Wonen is een tweetal bijlagen gevoegd:

- Bijlage 1: Nieuwbouwprogrammering Veere 2023-2030

In dit document wordt de Veerse bouwopgave nader uitgewerkt.

- Bijlage 2: Het document 'Zienswijzen'

Hierin zijn de ingestuurde zienswijzen van belangrijke stakeholders en Veerse inwoners opgenomen

## 2 De kracht van wonen in de gemeente Veere

De 13 stads-en dorpskernen die samen de gemeente Veere vormen zijn verschillend. Ze hebben elk hun eigen karakteristieken en kwaliteiten. We hebben rustige groen gelegen dorpen. Deze liggen met name in het agrarische achterland. Daarnaast hebben we plaatsen gelegen aan of nabij het water, het Veerse Meer, de Noordzee of de Westerschelde.

In Veere kun je landelijk of dorps wonen. Er staan naar verhouding veel vrijstaande woningen met een ruime tuin in een groene omgeving. Dit is een mooie aanvulling op de meer stedelijke woonmilieus van Vlissingen en Middelburg.

Voor veel Veerse inwoners geldt dat zij al generaties lang een band met hun dorp- of stadskern hebben. Ze zijn er geboren en getogen. Hebben er familie en vrienden in de nabije omgeving wonen. En nemen deel aan het sociale leven.

Wat maakt wonen in Veere zo prettig?

Deze vraag hebben we voorgelegd aan de bestuurders van de stads- en dorpsraden in de bijeenkomst van 1 september. Dit is een greep uit hun antwoorden:

Wat zijn de zorgpunten om prettig in de kernen te wonen?

Natuurlijk zijn er niet alleen maar mooie kanten aan het wonen in Veere. Er zijn ook zorgpunten en uitdagingen. Punten van zorg die hierover zijn aangedragen zijn onder meer het toenemend aantal woningen die door mensen (van buiten) als een tweede woning worden gekocht, het wegtrekken van jongeren uit de kernen omdat er geen betaalbare woningen beschikbaar zijn. Maar ook de zorg over de energierekening en het verduurzamen van de bestaande woningen. Ze geven duidelijk aan dat ze vooral in de kustkernen nog onvoldoende resultaat zien van de aanpak van tweede woningbezit en illegale toeristische verhuur. Ze maken zich zorgen over de negatieve impact ervan op de leefbaarheid van de kernen. Ze zijn ook beducht voor de ontwrichtende gevolgen voor de Veerse samenleving als het tweede woningbezit en toeristische verhuur van woningen nog verder toeneemt. Dan gaat het vooral over afkalving van het draagvlak voor belangrijke voorzieningen als basisscholen, sportverenigingen en zorgvoorzieningen. Ze verwachten van de gemeente dat nog zwaarder wordt ingezet op het tegengaan ervan.

### 3 Doelgroepen van het Veerse woonbeleid

#### Doelgroepen van het Veerse woonbeleid

Met dit Programma Wonen werken we aan aantrekkelijk, betaalbaar en duurzaam wonen in een vitale gemeente Veere voor alle huidige en toekomstige Veerse inwoners. De komende jaren gaan we vooral betaalbare woningen bouwen, want die komen we tekort. De nieuwbouwprogrammering tot 2030 (zie bijlage 1) is primair gericht op de volgende focusdoelgroepen:

- Jongeren en jonge gezinnen
- Oudere ouderen
- Statushouders
- Oekraïense Vluchtelingen
- Arbeidsmigranten

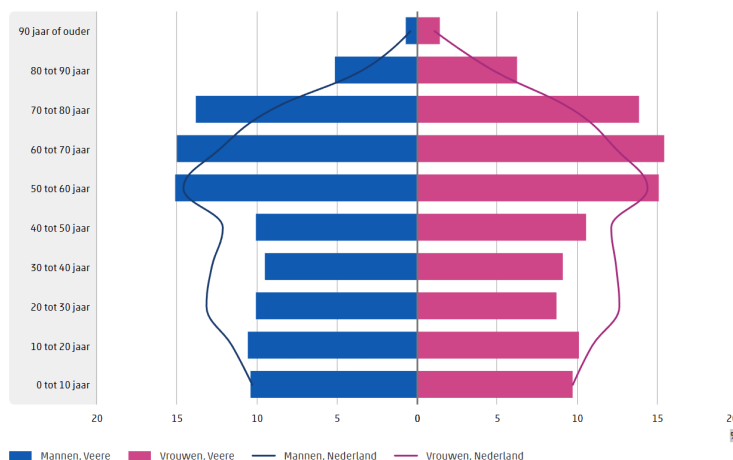
#### Jongeren en jonge gezinnen

Voor de toekomst van Veere is het belangrijk dat ook de jongeren en jonge gezinnen een betaalbare woning in de kernen kunnen krijgen. Zonder hen vergrijzen de kernen nog sneller en neemt het draagvlak voor voorzieningen af. Daarnaast staan Veerse werkgevers te springen om arbeidskrachten. Maar zonder goede woonruimte blijven jongeren niet en/of komen zij niet in Veere wonen. Het aanbod van betaalbare woningen voor jongeren en jonge gezinnen, zowel in de (sociale) huur- als in de koopsector, is erg mager. Door de krapte op de woningmarkt zijn de woningprijzen de afgelopen 5 jaar enorm gestegen. De gemiddelde verkoopprijs van een woning in de gemeente Veere is € 373.000 (CBS februari 2022). Dit is voor een starter op de koopmarkt niet te betalen. Daarom zetten we in op toevoegen van betaalbare nieuwbouwwoningen voor jongeren en jonge gezinnen.

#### Oudere ouderen

Een groot en groeiend aandeel van de Veerse inwoners bestaat uit oudere ouderen. Globaal doelen we hier op 70-plussers, een groep mensen die vaak te maken heeft met fysieke en mentale beperkingen. Dat maakt het steeds lastiger om geheel zelfstandig te wonen.

Leeftijdsopbouw, Veere, 2022



#### Leeftijdsopbouw bevolking gemeente Veere

Bron: CBS

De oudere ouderen in Veere wonen vaak, doorgaans alleen of met z'n tweeën, nog in de woning waarin ze al jaren wonen en kinderen hebben grootgebracht. Dat is prettig, want ze wonen in de vertrouwde omgeving waar ze meestal niet graag uit vertrekken. Zorg en hulp ontvangen ze van familie, mantelzorgers of een wijkverpleegkundige. Maar het huis waarin ze wonen is vaak te groot met een grote tuin en niet gelijkvloers. De woning kan niet altijd goed worden aangepast aan hun fysieke beperkingen en zorgbehoeften, althans niet zonder hele dure woningaanpassingen.

De keuken, badkamer en slaapkamer op één verdieping zonder trappen, we noemen dat een 'nultredenwoning'. Geen drempels en genoeg bewegingsruimte voor een rollator of rolstoel. Dit zijn de belangrijke vereisten waaraan woningen voor onze oudere Veerse inwoners zouden moeten voldoen. Gezien de omvang van deze doelgroep hebben we in Veere niet genoeg van deze woningen. Daarom worden voor hen de komende jaren nultredenwoningen gebouwd. Als ouderen vervolgens doorstromen naar deze woningen, maken zij woningen vrij voor de focusdoelgroep jongere gezinnen.

'Empty nesters'

In Veere wonen ook relatief veel 'jongere' ouderen. Zie de groep 50- tot 60 jarigen in de grafiek bevolkingsopbouw. Ook deze groep is in Veere verhoudingsgewijs veel groter dan in veel andere gemeenten. Zij wonen vaak in een koopwoning, vrijstaand of tweekapper met een riante tuin. Maar wanneer de kinderen zijn uitgevlogen hebben zij deze ruimte niet altijd meer nodig. Hun woningbehoefte verandert. Hoewel deze doelgroep op zichzelf geen focusdoelgroep is voor de nieuwbouwprogrammering, kunnen zij wel een belangrijke rol spelen in bij het gang brengen van de gewenste doorstroming om jonge(re) gezinnen huisvestingsmogelijkheden te bieden. Door het net als bij de oudere ouderen toevoegen van woningen die aansluiten op hun woonwensen stimuleren we de doorstroming. De nieuwbouwcategorie 'betaalbare koop' lijkt heel geschikt voor Empty Nesters. De woningen die zij achterlaten komen beschikbaar voor jonge gezinnen.

#### Statushouders

Oorlogen over de hele wereld zorgen ervoor dat mensen een veilig thuis zoeken in een ander land. Deze vluchtelingenstromen bereiken ook Nederland. Daarnaast hebben we in Nederland ook te dealen met grote aantallen vluchtelingen uit andere landen.

Om een einde te maken aan de mensonterende situatie bij het aanmeldcentrum in Ter Apel heeft het rijk recentelijk aangekondigd de taakstelling huisvesting statushouders (ook wel vergunninghouders genoemd) voor alle gemeenten ongeveer te gaan verdubbelen. Deze verhoging van de taakstelling zal niet alleen voor komend jaar gaan gelden, maar ook voor de jaren daarna. Voor Veere zou dat concreet een verhoging betekenen van ongeveer 40 naar 80 per jaar. Hoe hoog de taakstelling precies zal zijn weten we pas als het COA de taakstelling voor het eerste half jaar van 2023 bekend maakt. Naar verwachting gebeurt dat in

We moeten de komende jaren dus meer statushouders gaan huisvesten in onze gemeente. Daarom houden we in de nieuwprogrammering rekening met de structureel hogere taakstelling. Dat hebben we verwerkt in het doelgroepenscenario van de nieuwbouwprogrammering (zie bijlage 1). Nieuwbouw in verband met de taakstelling huisvesting statushouders betreft in het algemeen al dan niet tijdelijke woningen in de sociale huur.

De huisvesting van statushouders wordt nu hoofdzakelijk opgepakt door woningcorporatie Zeeuwend. Zij zorgen voor toewijzing van vrijkomende woningen aan de statushouders die de gemeente via het Centraal Orgaan voor Asielopvang (COA) toegewezen krijgt. Deze spoeling van vrijkomende woningen echter dun, hetgeen blijkt uit het feit dat we in Veere de taakstelling in de afgelopen 10 jaar gemiddeld genomen niet hebben gerealiseerd. Op 1 september 2022 hebben we in Veere een achterstand van 13 te huisvesten statushouders. Dat is ten opzichte van de huidige, nog niet verhoogde taakstelling. Overigens staan wij niet alleen. Alle Zeeuwse gemeenten op één na (Kappelle) hebben momenteel een achterstand (Bron: COA, Overzicht huisvesting vergunninghouders, peildatum 01-09-2022).

Voor statushouders moeten wij nu en in de toekomst meer huisvestingsmogelijkheden organiseren. Dit kan per huishouden, dat zou prachtig zijn. maar wanneer dat niet lukt kijken wij ook naar grotere percelen/locaties waar met flexwoningen meerdere huishoudens samen kunnen worden opgevangen. Hierin werken we samen met Middelburg en Vlissingen.

In de Regiodeal Asielopvang met buurgemeenten Vlissingen en Middelburg zijn er afspraken gemaakt over de opvang van asielzoekers en statushouders. De grotere centra komen in de steden. Maar dan zal Veere hen ontlasten door bijvoorbeeld de opvang van minderjarige statushouders (deels) voor haar rekening te nemen.

We verwachten dat Veere naast de huisvestingstaakstelling voor statushouders een formele taakstelling krijgt voor de (tijdelijke) opvang van vluchtelingen die nog geen verblijfsstatus hebben.

#### Oekraïense vluchtelingen

Zeer actueel is ook de toestroom van vluchtelingen uit de Oekraïne. Inmiddels hebben we in de gemeente Veere een behoorlijk aantal Oekraïners opgevangen en gehuisvest. Gezien het verloop van de oorlog in Oekraïne en de grootschalige vernietiging van huizen en essentiële infrastructuur in steden, houden we ernstig rekening met scenario's waarin nog meer Oekraïners in Veere moeten worden gehuisvest. We houden er ook rekening mee dat degenen die hier al zijn, voor een groot deel niet binnen afzienbare tijd zullen of kunnen terugkeren naar Oekraïne.

Dit betekent ook dat we ervan uit moeten gaan dat voor Oekraïners die nu worden opgevangen in accommodaties waarin zij maar een half jaar tot een jaar kunnen verblijven, binnen afzienbare tijd huisvestingsmogelijkheden moeten worden gevonden of gecreëerd waarin zij langere tijd, in principe voor onbepaalde tijd, kunnen wonen.

#### Arbeidsmigranten

Ook arbeidsmigranten hebben een goede plek nodig om te wonen. Dit kunnen mensen uit het binnen- en buitenland zijn die in het zomerseizoen werk hebben in een van de Veeerse horecagelegenheden.

Niet alleen voor deze werknemers zelf, maar ook voor onze lokale economie is het belangrijk dat wij voor hun goede, al dan niet tijdelijke, huisvesting kunnen organiseren. In Veere hebben we tot nog toe geen 'gereguleerde' huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten.

Bevorderen van de gewenste doorstroming

Volgende en passende nieuwe woningen bouwen voor de focusdoelgroepen is belangrijk. We behandelen dat verder in hoofdstuk 4 en wordt nader geconcretiseerd in bijlage 1, Nieuwbouwprogrammering Veere 2023-2030.

Maar wat minstens zo belangrijk is, is dat deze nieuwe woningen straks daadwerkelijk worden bewoond door de focusdoelgroepen en dat bestaande woningen die vrijkomen kunnen worden toegewezen aan de mensen/huishoudens die we zoals in dit hoofdstuk beschreven graag willen huisvesten. We moeten als gemeente regels kunnen stellen over woonruimteverdeling en woonruimteverdeling om dat te bewerkstelligen. Dat wordt geregeld in een wijzigingsvoorstel van de Huisvestingswet 2014 dat op dit moment in behandeling is bij de Tweede Kamer.

De gemeente kan straks door middel van huisvestingsvergunningen vaker voorrang geven aan inwoners van Veere en mensen/huishoudens die een maatschappelijke of economische binding hebben met de gemeente. Dat geldt sowieso voor sociale huurwoningen, maar straks ook voor 'sociale koopwoningen'. Het wetsvoorstel regelt dat gemeenten een huisvestingsvergunning verplicht kunnen stellen voor het in gebruik geven of nemen van sociale koopwoningen, zodat deze woningen daadwerkelijk terechtkomen bij de mensen waarvoor we ze bedoeld hebben, namelijk jonge koopstarters. In de definitie van het wetsvoorstel zijn overigens alle koopwoningen met verkoopprijs onder de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (€ 355.000 in 2022) een sociale koopwoning. Dit betekent dat we meer woningen dan alleen de sociale koop (onder ca. € 250.000) die we met Zeeuwsland realiseren, vergunningsplichtig kunnen maken. Ook kunnen we door middel van vergunningen voorrang gaan geven aan bepaalde beroepsgroepen, zoals onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten.

Om de mogelijkheden van dit wetsvoorstel te kunnen benutten moeten we onze huisvestingsverordening gaan wijzigen. We zijn voornemens om dit uiterlijk 1 juli 2023 te hebben afgerond.

Dit wetsvoorstel helpt ook om het tweedewoningbezit en illegale en/of ongewenste toeristische verhuur te bestrijden. Dat wordt verder behandeld in hoofdstuk 6.

### 3.1 Uitvoeringsprogramma doelgroepen

Op dit moment zijn er in de gemeente Veere te weinig nieuwbouwplannen met voldoende woningen voor reguliere woningzoekenden en de beschreven focusdoelgroepen.

1. We gaan de Veerse Huisvestingsverordening wijzigen, zodanig dat we voorrang kunnen gaan geven aan woningzoekenden met lokale, maatschappelijke en/of economische binding aan de gemeente Veere en aan mensen uit bepaalde beroepsgroepen, zoals onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten met een baan in de gemeente Veere.
2. Met woningcorporatie Zeeuwsland maken we afspraken over de toewijzing van sociale huur- en koopwoningen aan onze focusdoelgroepen. We spreken dus niet alleen af hoeveel woningen ze bouwen, maar ook aan wie deze woningen worden toegewezen.
3. De gemeente Veere zet de bestaande starterslening met SVn voort om de aankoop van een eerste woning te ondersteunen.
4. Domburgse zomerwoningen kunnen een prima (tijdelijke) oplossingen zijn voor de woningnood onder jongeren, studenten en tijdelijke werknemers. Daarom komt er een vergunning die permanente verhuur van Domburgse zomerwoningen mogelijk maakt.
5. We stimuleren oudere ouderen en empty nesters een verhuisbeweging te maken naar een passende nultredenwoning. Dit doen we door:
  - a. plannen voor nieuwbouwwoningen voor oudere ouderen en empty nesters we met hen samen te maken. Alleen door samenwerking maken we de woningen die zij wensen. Dit vergroot de kans op doorstroming in de verhuisketen.
  - b. Samen met Veerse makelaars en hypotheekadviseurs zorgen we voor een aantrekkelijke klantreis naar een nieuwe passende woning.
6. We dagen partijen uit met innovatieve woonconcepten voor ouderen te komen die helpen de druk op de zorg te verlichten. Voor woninginnovaties (aanpassingen of nieuwbouw) gericht op de dementerende doelgroep gaan wij een pilotproject doen.

## 4 Naar meer betaalbare woningen in Veere

Het versnellen en opvoeren van de productie van betaalbare woningen, zowel door nieuwbouw van permanente en tijdelijke woningen als door transformatie van niet-woningen, krijgt de komende jaren zeer hoge prioriteit. We zetten in op het toevoegen van betaalbare woningen die we nu tekortkomen voor reguliere woningzoekenden en onze focusdoelgroepen: jongeren/starters, ouderen, statushouders en Oekraïense vluchtelingen. Door het toevoegen van nultredenwoningen voor ouderen brengen we de doorstroming voor gezinnen op gang.

De druk op de Veerse woningmarkt is hoog. Er zijn meer mensen die een woning willen kopen dan dat er woningen te koop staan en dat drijft prijzen op. Dit komt ook doordat Veere een populaire gemeente is voor een vakantiewoning. Er zijn veel mensen uit binnen- en buitenland die in Veere een tweede

woning zoeken en kopen. Door de stijgende prijzen is een groot deel van de bestaande woningvoorraad voor veel mensen onbereikbaar geworden. Vooral jonge koopstarters hebben hier last van.

#### Sociale huurwoningen in Veere

Van alle Zeeuwse gemeenten heeft Veere naar verhouding het laagste aantal sociale huurwoningen. Slechts zo'n 10% van onze woningvoorraad is een sociale huurwoning. Dat is te weinig om onze focusdoelgroepen die daarop zijn aangewezen te huisvesten.

woningvoorraad Walcheren naar eigendom in 2021

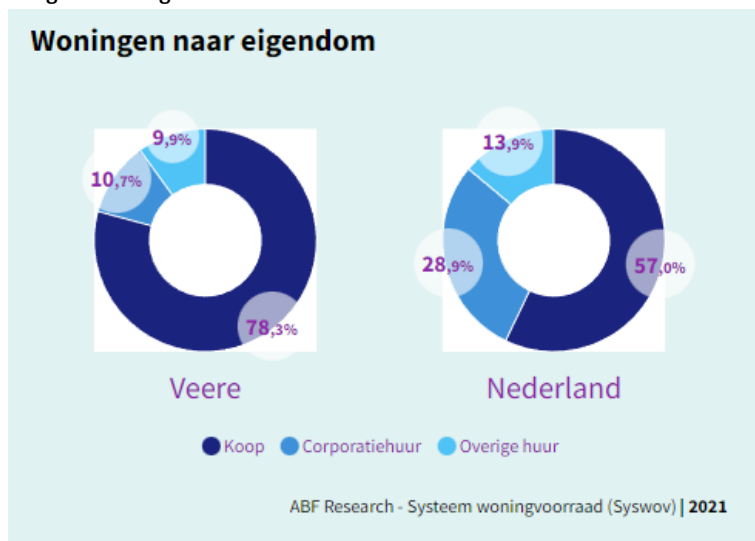
	Koop- woningen	Sociale huur	Particuliere huur	onbekend	totale woningvoorraad	% Koop	% sociale huur	% particuliere huur
Middelburg	14.539	6.366	2.744	63	23.916	60,8%	27,5%	11,5%
Vlissingen	12.891	6.369	3.348	77	22.885	56,3%	28,7%	14,6%
Veere	8.608	1.172	1.004	133	10.917	78,3%	10,7%	9,9%
Totaal Walcheren	36.038	14.907	7.136	283	57.768	62,4%	24,8%	12,4%
Totaal Zeeland	126.046	41.683	19.538	2.238	189.505	66,3%	22,1%	22,1%

Eigendomsverdeling 2021 Veere vergeleken met Walcheren en Zeeland



Bron: CBS Statline

De gemeente Veere is een relatief rijke gemeente. Een woning kopen is het doel en huren wordt door Veerse inwoners gezien als 'geld naar de zee dragen'. Dit verklaart ook het hoge percentage koopwoningen in de gemeente.



Bestaande woningvoorraad naar eigendom

In de gemeente Veere staan zo'n 11.000 woningen. De meeste woningen in Veere staan er netjes bij. Ze worden onderhouden en met zorg bewoond. Het overgrote merendeel van de bestaande woningvoorraad is eigen bezit, het zijn particuliere koopwoningen. In bijna geen andere Zeeuwse gemeente is het eigenwoningbezit zo hoog als in Veere.

De Nederlandse koopwoningmarkt is oververhit. Er is veel meer vraag naar woningen dan dat er aanbod is. De verkoopprijzen van woningen zijn daardoor de afgelopen 5 jaar enorm gestegen. Zo ook op Walcheren en in de gemeente Veere. Deze prijsstijging komt ook terug in de WOZ-waarde. Een paar opvallende relevante kenmerken van de bestaande woningvoorraad in Veere:

1. Heel veel koopwoningen: **78%** van de voorraad
2. Erg weinig sociale-huurwoningen: **10,4%** van de voorraad
3. Hoge gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen: **€ 365.367**
4. Veel vrijstaande woningen en tweekappers: **63%** van de voorraad

De gemiddelde WOZ-waarde van een Veerse koopwoning is hoog. In juni 2022 is dat nabij de €365.367. Fors hoger dan het landelijke gemiddelde van €314.000 (dit is een schatting, de definitieve landelijke WOZ-cijfers 2022 zijn nog niet bekend).

De meeste Veerse woningen zijn vrijstaande woningen. Hiervan hebben we er bijna 4.000 in de gemeente. Daarop volgt de twee-onder-een-kapwoning. Hier staan er bijna 2.000 van in Veere. Het woningtype dat je in Veere veel minder ziet zijn appartementen.

Groei van het aantal sociale huur- en koopwoningen

De groep starters die graag een sociale koopwoning (tot € 250.000) willen kopen in hun eigen kern is groot. Zij sparen hard voor hun eerste koopwoning. Met de bouw van sociale koopwoningen wil de gemeente Veere deze eerste stap op de woningmarkt voor hen mogelijk maken.

Daarnaast is er een groep Veerse inwoners voor wie een sociale huurwoning meer geschikt of zelfs de enige optie is. Voor hen is kans op een woning erg klein geworden.

Ook neemt het aantal huishoudens waar wij met elkaar zorg voor moeten dragen toe. Het gaat dan om statushouders, spoedzoekers (mensen die bijvoorbeeld in scheiding liggen) en vluchtelingen. Wij schatten een toename van 50 -60 huishoudens per jaar.

Om aan de beide behoefte, sociale huur- en koopwoningen, te voldoen is een groei van 10% naar ca. 15% sociale huur- en koopwoningen in 2030 ambitieus maar nodig. Het toevoegen van meer sociale huur- en koopwoningen is niet alleen voor de mensen die op deze woningen zijn aangewezen belangrijk, maar ook voor de andere Veerse inwoners en ondernemers omdat:

- Veerse werkgevers zoeken hard naar personeel. Werk kan je nu overal vinden, maar een woning niet. Door sociale huurwoningen toe te voegen trekken we jonge mensen met een economische binding naar Veere. Dit kunnen ook werknemers zijn in de beroepsgroepen die we extra hard nodig hebben. Zoals in de zorg.

- Nieuwe inwoners van buiten Veere hebben we in de Veerse stads- en dorpskernen nodig om voorzieningen zoals een school, huisarts en sportverenigingen ook voor de toekomst te behouden.

#### Zeeuwsland, onze partner in sociale huisvesting

Met woningcorporatie Zeeuwsland voegen we in de periode 2023 tot 2030 tussen de 40 en 50 sociale huur- en koopwoningen per jaar toe. Dit is zowel voor Zeeuwsland als de gemeente Veere een ongekend aantal. Niet al deze woningen zullen permanente woningen zijn. Er zit ook een aandeel tijdelijke woningen tussen.

#### Betaalbare koop

We onderscheiden 2 prijscategorieën voor betaalbare koop, namelijk:

- Sociale koop, woningen met een vrij op naam prijs van maximaal € 250.000: Voor de startersdoelgroepen jongeren en jonge gezinnen voegen we vooral grondgebonden woningen toe. Dit zijn rijwoningen met een kleine tuin. Ze zijn tussen 70m<sup>2</sup> en 120 m<sup>2</sup> groot en hebben maximaal 3 slaapkamers.
- Deze woningen zullen (deels) naar het concept "Kopen naar wens" worden gebouwd. De financieringslast is door deze constructie lager. En de woningen blijven beschikbaar voor de doelgroepen, ook na een verkoop.
- Betaalbare koop, woningen met een maximale aankoop prijs van € 355.000 vrij op naam (NHG-grens). Dit zijn koopwoningen voor een diverse groep Veerse inwoners. Voor gezinnen die willen doorstromen naar de volgende koopwoning, starters met een ruimere beurs of ouderen die hun grotere woning verkopen en kleiner willen gaan wonen in een nultredenwoning.

#### Nieuwbouw van nultredenwoningen zorgt voor doorstroming

Woningen die geschikt en aantrekkelijk zijn voor empty nesters en oudere ouderen hebben we nog te weinig in Veere. Ouderen blijven hierdoor in hun bestaande gezinswoning wonen. Deze woningen zijn vaak te groot, beschikken over een ruime tot grote tuin en hebben vaak geen slaap- en badkamer op de begane grond. Het gevolg is dat ouderen niet comfortabel wonen, maar ook een woning bezet houden die meer geschikt is voor gezinnen.

De komende jaren zullen we in Veere extra nultredenwoningen voor ouderen bijbouwen. Dit zijn nultredenwoningen in de sociale huur en betaalbare koop.

#### Flexwoningen / tijdelijke woningbouw

Flexwoningen zijn woningen die ergens tijdelijk staan (meestal een termijn van 10 -15 jaar). Ze kunnen snel worden gebouwd, omdat het vaak prefab woningen zijn. Aan deze woningen is tegenwoordig bijna niet meer te zien dat het tijdelijke woningen zijn. Ze zijn mooi ontworpen en van een goede kwaliteit. Bovendien komen er steeds meer duurzame en circulaire systemen op de markt. Deze flexwoningen kunnen kamers, studio's of appartementen zijn in een groter woongebouw maar ook 'normale' eengezinswoningen. Wanneer de woningen niet meer nodig zijn, kunnen ze worden verplaatst en hergebruikt. Of ze worden uit elkaar gehaald zodat de materialen voor andere producten kunnen worden gebruikt. In Veere voegen we de komende jaren meer van deze flexwoningen toe. Dit doen we in samenspraak met de gemeente Vlissingen en Middelburg en de vier woningcorporaties die actief zijn in de Walcherse gemeenten.

Naast de nieuwbouw van flexwoningen hebben we in Veere ook de bestaande Domburgse zomerwoningen. Die zouden met een tijdelijke vergunning voor permanente bewoning ook kunnen worden ingezet voor onze focusdoelgroepen.

#### Nieuwbouwprogramma per kern, bouwen wat we missen en wensen

Voor de dertien stads- en dorpskernen in Veere maken we per kern een nieuwbouwprogramma. Als startpunt nemen we de woningen die nu al in de kern staan en de woonbehoeften van de inwoners in de kern. Met deze informatie bekijken we welke woningen (huur/koop, prijs, type en kavelgrote) we missen en dus willen bouwen. Dit zullen vooral woningen zijn voor de focusdoelgroepen.

#### Nieuwbouwlocaties

Bij de keuze voor nieuwbouwlocaties kijken wij allereerst naar inbreidingsmogelijkheden in de kern. Het kan gaan om sloop / nieuwbouw van oude panden die niet meer voldoen. Een andere optie is het hergebruiken van bestaande panden. Deze worden dan omgebouwd tot woningen. Maar niet alle nieuwbouw kan binnen de bestaande kernen worden gerealiseerd, want daar is domweg te weinig ruimte voor de 852 woningen die we tot 2030 willen gaan bouwen. Voor een deel is uitbreiding noodzakelijk. Het bouwen van een nieuwbouwwijk aan de rand van een kern is soms een betere optie omdat er meer woningen kunnen worden gebouwd, de procedures sneller kunnen worden doorlopen of de bouw goedkoper is dan op ingewikkelde inbreidingslocaties.

#### 4.1 Uitvoeringsprogramma opvoeren en versnellen nieuwbouwproductie

1. Het Veerse bouwprogramma: in de periode 2022 tot en met 2030 worden in het basisscenario ruim 850 woningen aan de voorraad toegevoegd (zie bijlage 1 Nieuwbouwprogrammering):
  - a. ca. 470 sociale huur en sociale koop tot €250.000
  - b. ca. 300 betaalbare koop vanaf €250.000 tot € 355.000
  - c. ca. 80 duurdere koop vanaf € 355.000 en hogerWe monitoren de voortgang van het nieuwbouwprogramma actief. Waar nodig passen we onderweg naar 2030 het programma en de aantallen aan.
2. We maken een nieuwbouwprogrammering per kern:
  - a. Bestaande nieuwbouwplannen nemen we onder de loep. Wanneer er te weinig woningen voor de focusdoelgroepen zijn opgenomen passen we de plannen aan.
  - b. Nieuwbouwplannen die bijdragen aan realisatie van de Veerse bouwopgave als beschreven in dit Programma Wonen krijgen voorrang en prioriteit. Ontwikkelingsnelheid van plannen is gezien de urgentie van de bouwopgave een belangrijk toetsingscriterium.
  - c. Principeverzoeken van Veerse inwoners die aansluiten op en invulling geven aan de Veerse bouwopgave krijgen voorrang bij de verwerking van aanvragen en verlening van vergunningen.
3. Er is een Taskforce Wonen. Dit compacte projectteam van ambtenaren heeft de opdracht om de nieuwbouwproductie te gaan opvoeren en versnellen. Zij gaan aan de slag met:
  - a. ontwikkeling van de benodigde nieuwbouw- en herstructureringslocaties voor de Veerse bouwopgave.
  - b. de ontwikkeling van de fase 1, dit zijn 5 nieuwbouwlocaties. Zie bijlage 1.
4. We ontwikkelen een toetsingskader voor nieuwbouwplannen zodat:
  - a. initiatiefnemers snel weten welke ondersteuning zij van de gemeente Veere kunnen verwachten en op welke termijn.
  - b. de beperkte ambtelijke capaciteit maximaal kan worden ingezet voor de nieuwbouwprojecten die bijdragen aan realisatie van de Veerse bouwopgave en onze woonambities.
5. Bij de bouw van nieuwe sociale koopwoningen voor jonge koopstarters tot een vrij op naam prijs van €250.000 hanteren we het concept "Kopen naar wens". Betaalbare woningen kunnen zo niet op korte termijn worden doorverkocht.
6. We onderzoeken de optie om jongeren /starters zelf hun starterswoning (deels) te laten bouwen. Met de inzet van hun eigen bouwskills en die van hun netwerk beperken we de bouwkosten.
7. We onderzoeken de mogelijke invoering van erfpacht. De raad ontvangt hierover een advies.
8. Bij de nieuwbouw van nultreden koopwoningen worden de oudere inwoners uit de kern actief betrokken. Wij gaan ervan uit dat ontwikkelende partijen hun woonwensen serieus nemen en verwerken in hun woonconcept.
9. Voor de bouw van ouderen woningen gaan we actief opzoek naar innovatieve producten, concepten en partijen die kunnen bijdragen aan het terugdringen van de zorgbehoefte.
10. We nemen flexwoningen mee in de nieuwbouwprogrammering van Veere. Deze tijdelijke woningen kunnen sneller voorzien in de woningbehoefte van de focusdoelgroepen. We bieden ruimte voor de ontwikkeling van snel te bouwen tijdelijke woonconcepten/flexwoningen:
  - a. Een aantal locaties/percelen in de gemeente Veere zullen we met een Aanwijfsbesluit bestempelen als flexwonenpercelen. We betrekken omwonenden van aanvang af bij de planvorming.
  - b. Om snel en betaalbaar flexwoningen toe te voegen kijken we ook naar de mogelijkheden in combinatie met de gemeenten Vlissingen en Middelburg.
11. We faciliteren transformatieprojecten die zorgen voor mooie woningen voor onze focusdoelgroepen. Bijvoorbeeld het verbouwen van (grote) oude boerderijen naar woningen of het ombouwen van een kantoorpand naar een woonvorm voor tijdelijke werknemers. We helpen initiatiefnemers bij:
  - a. bij het uitzoeken en aanvragen van subsidiemogelijkheden.
  - b. het vlot doorlopen van ruimtelijke procedures en vergunningstrajecten.

#### 5 Naar energieneutrale kernen zonder aardgas

De enorme stijging van de energieprijzen, voor een groot deel maar niet alleen veroorzaakt door de oorlog in Oekraïne, heeft het besef doen toenemen dat we met de bestaande woningvoorraad zo snel mogelijk naar een energieneutrale en aardgasloze energievoorziening toe moeten. Daarom willen we de energietransitie van de bestaande woningvoorraad de komende jaren aanzienlijk gaan versnellen. Deze opgave is zeer urgent, niet alleen om de onlangs aangescherpte klimaatdoelstellingen te halen, maar vooral ook om ervoor te zorgen dat de inwoners van Veere ook op de langere termijn kunnen vertrouwen op een betaalbare energierekening.

Energietransitiedoelstellingen voor de Veerse woningvoorraad

In Zeeland is er een Regionale Energie Strategie (RES) opgesteld waarin de doelstellingen uit de klimaatwet zijn verwerkt. De RES is vertaald in de Veerse Transitievisie Warmte (VTW). De overall ambitie van de VTW is dat alle woningen in 2050 aardgasvrij zijn. De transitiepaden om daar te komen hebben als uitkomst dat een groot deel van de Veerse woningen, lees huishoudens, tot ver na 2030 afhankelijk blijft van aardgas en een gasrekening moet betalen. Tegen de achtergrond van de huidige energiecrisis en de zorgen die mensen hebben over de hoge gasrekening, is dat geen wenkend en vertrouwenwekkend perspectief.

Op dit moment wordt een wijzigingsvoorstel van de Klimaatwet door de Tweede Kamer behandeld dat de klimaatdoelen verder aanscherpt. Deze doelstellingen zijn:

1. Netto nul emissies: geen CO<sub>2</sub>-uitstoot meer in 2050
2. 55% reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030
3. Volledig CO<sub>2</sub>-neutrale elektriciteitsproductie in 2050

Deze aangescherpte doelstellingen zijn straks ook van toepassing op de Veerse woningvoorraad. Concreet vertaald betekent dit dat tussen nu en 2030 vaart moet worden gemaakt met de toepassing van energiebesparende maatregelen (goed isoleren, maar ook toepassing van energiezuinige installaties en apparaten) en met het vergroten van de hernieuwbare energieproductie. Bij woningen gaat dit laatste vooral over de toepassing van zon-PV-systemen. Zeker in Veere is dat, bij gebrek aan duurzame warmteopties, de meest kansrijke oplossing die ook direct leidt tot een lagere energierekening voor de bewoner. Belangrijk is ook dat de uiteindelijke stap naar aardgasvrij eerder en gemakkelijker kan worden gemaakt.

Stand van zaken Veerse woningvoorraad

Waar de Veerse woningvoorraad zich nu bevindt ten opzichte van deze doelstellingen is moeilijk vast te stellen, omdat we te weinig inzicht hebben in het werkelijke energieverbruik van huishoudens en de werkelijke productie van de zonne-energiesystemen die nu al op de woningen liggen.



Afbeelding: Zonnepanelen in Veere 2020

Zo laat de afbeelding zien dat in 2020 zo'n 28% van alle woningen voorzien was van een Zon-PV-systeem, maar onbekend is hoeveel kWh elektriciteit deze systemen produceren. Kortom, geen inzicht in waar we staan ten opzichte van de energieneutraliteitsdoelstelling en geen inzicht in de elektriciteitsrekening van de inwoners. Daarom gaan we onderzoeken hoe we als gemeente het energieverbruik en de energieproductie kunnen gaan meten en monitoren om voortdurend goed inzicht te hebben in welke mate en in welk tempo de energietransitiedoelstellingen worden gerealiseerd.

Naar energieneutrale kernen zonder aardgas

We willen naar een wijkgerichte aanpak van de energietransitie. De stads -en dorpskernen zijn onze wijken. We willen voor elke kern komen tot kernspecifieke aanpakken en transitiepaden. Dat doen we uiteraard in samenspraak met de stads- en dorpsraden, verschillende initiatiefnemers, Zeeuwlant en andere woningverhuurders.

In de aanpak per kern hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Iedereen kan meedoen: we streven naar haalbare en betaalbare oplossingen voor alle inwoners. Daar kunnen we provinciaal en lokaal aan bijdragen door uit te gaan van de laagste maatschappelijke kosten.
- We gaan voor een eerlijke en sociale transitie:

We gaan zorgvuldig en stapsgewijs te werk, we houden rekening met individuele situaties of knelgevallen en zoeken naar de beste oplossing voor iedere situatie. De energietransitie mag geen energiearmoede veroorzaken of versterken en waar mogelijk moet de transitie deze zelfs verminderen.

• Inwoners doen mee:

Voldoende draagvlak is cruciaal aangezien de energietransitie iedereen raakt. We geven gehoor aan ideeën en bieden ruimte aan eigen initiatieven. We streven naar een betaalbare energierekening als belangrijke randvoorwaarde voor draagvlak en deelname aan de energietransitie.

• We zetten beweging in gang:

Om ervoor te zorgen dat we in beweging komen, hebben we aandacht voor quick wins. Snelle resultaten geven energie, motiveren en vergroten daarmee het draagvlak.

woningeigenaar is verantwoordelijk, gemeente helpt en faciliteert

Veel Veerse inwoners hebben een koopwoning. Deze huizenbezitters woningeigenaren zijn in beginsel zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en de verduurzaming van hun woning. De gemeente Veere wil ze bij de energietransitie desondanks niet aan hun lot overlaten. Daarom gaan we hen op allerlei manieren ondersteunen en faciliteren. We bekijken ook of we de bestaande ondersteuningsinstrumenten, zoals het verstrekken van leningen voor energiebesparende maatregelen en zonnepanelen, kunnen verruimen.

Verduurzaming woningvoorraad Zeeuwend

Zeeuwend is in vergelijking met veel andere woningcorporaties redelijk ver met de verduurzaming en energietransitie van haar woningen. Momenteel hebben de woningen van Zeeuwend gemiddeld een energielabel B.

Zeeuwend hanteert voor de verduurzaming/energietransitie van haar woningen de volgende ambities/doelstellingen:

- a. Uiteindelijk doel is om in 2050 de woningvoorraad CO<sub>2</sub>- en grondstoffenneutraal te hebben
- b. Uiterlijk in 2036 voldoen alle woningen aan het Standaard-niveau (de nieuwe isolatienorm van het rijk).
- c. Uiterlijk in 2026 zijn alle E-, F- en G-label woningen uitgefaseerd, dat wil zeggen opgewaardeerd naar een groen energielabel.

Het uiteindelijke doel van Zeeuwend sluit naadloos aan op dat van de VTW. De ambitie/doelstelling ad c. wordt in 2036 gerealiseerd. Dat is 14 jaar eerder dan momenteel landelijk is voorgeschreven (2050). Ook met uitfasering van E-, F- en G-labels loopt Zeeuwend een aantal jaar voor op de wettelijk voorgeschreven termijn. We mogen als gemeente dus niet ontevreden zijn met deze ambities. Wij zouden wel graag samen met Zeeuwend kwantitatieve ambities willen formuleren ten aanzien van de uitrol van zon PV systemen en over wanneer hoeveel woningen daadwerkelijk van het aardgas afgaan. Dit vanwege de urgentie om de energietransitie vanwege de hoge gasprijzen te gaan versnellen.

### 5.1 Uitvoeringsprogramma energieneutrale kernen zonder aardgas

1. We gaan de uitvoering en realisatie van de energietransitie ondersteunen met goede relevante data en informatie. Onderdeel daarvan is data m.b.t. het energieverbruik en de energieproductie van de woningvoorraad. Dit dient als input voor het programmatisch uitvoeren van de energietransitie.
2. De gemeente Veere helpt inwoners van de kernen bij de energietransitie door:
  - a. Het ondersteunen van burgerinitiatieven zoals werkgroep duurzaam Serooskerke;
  - b. invulling te geven aan het Nationaal Isolatieprogramma.
  - c. ondersteunen en faciliteren van postcoderoosprojecten. Deze worden nu al uitgevoerd in Veere, Serooskerke en Oostkapelle. Mogelijk wordt dit uitgebreid.
  - d. Lokale ambassadeurs faciliteren bij hun missie hun kern te verduurzamen
  - e. Het uitzetten van een prijsvraag bij de kernen voor de 'Opzoomerstraat' maar dan op energie-niveau en vergroening.
3. De gemeente Veere helpt woningeigenaren bij de verduurzaming van hun woning door:
  - a. Hen actief te wijzen op de diverse subsidiemogelijkheden en leningen;
  - b. Het duurzaambouwloket.nl waar Veerse inwoners terecht kunnen met al hun vragen over het verduurzamen van hun woning;
4. In met woningcorporatie Zeeuwend gaan we de volgende nieuwe afspraken maken:
  - a. over het plaatsen van extra zonnepanelen op hun woningbestand;
  - b. over wanneer hoeveel woningen daadwerkelijk van het aardgas afgaan.

## 6 Vitale leefbare Veerse kernen

Vitale kernen, dat zijn sterke dorpen. Levendige kernen, waar het prettig wonen is. Mensen wonen er op een manier die bij hen past. Er is een sociale verbondenheid. In een vitaal dorp zijn essentiële voorzieningen als (sport)verenigingen, een dorps huis, winkels voor dagelijkse boodschappen, zorgvoorzieningen en een (basis)school in een goede kwaliteit aanwezig. Om de vitaliteit te versterken gaan we alles doen wat nodig is om het draagvlak voor deze voorzieningen in alle 13 afzonderlijke stads- en dorpskernen te behouden. Waar nodig worden deze voorzieningen uitgebreid.

De druk van het toerisme op de leefbaarheid en het woonklimaat van de kernen gaan we zoveel als mogelijk wegnemen. We scherpen het beleid aan om tweede woningbezit en illegale of ongewenste toeristische verhuur van woningen tegen te gaan.

### Voorzieningen

De afgelopen periode is de gemeente Veere gestart met verschillende renovatie- en nieuwbouwprojecten ter verbetering van de maatschappelijke voorzieningen in de kernen. Het gaat dan om voorzieningen als schoolgebouwen, dorps huizen, zwembaden en gymzalen. Dit zijn grote projecten die veel geld kosten. De gemeente Veere werkt daarom in 2 fases aan de verbeteringen. In de eerste fase zijn de kernen Oostkapelle, Aagtekerke, Westkapelle en Serooskerke aan de beurt. Daarna volgen de anderen. Behouden jongeren en aantrekken nieuwe inwoners in de kernen

Door vergrijzing en het toenemend aantal 2e woningbezitters, komt het voorbestaan van belangrijke voorzieningen in het geding. In een aantal kernen zijn er simpelweg te weinig inwoners om bijvoorbeeld een basisschool op een gezonde manier (sociaal, didactisch en financieel) te laten draaien. Ouderen en mensen met een vakantiewoning maken namelijk geen gebruik van een basisschool.

Een tweede woning is een woning die door eigenaren worden gebruikt voor gedeeltelijke bewoning, bijvoorbeeld bij vakanties. Deze woningen hebben een woonbestemming en geen recreatieve bestemming. Commerciële recreatieve verhuur is niet toegestaan.

Om de terugloop van belangrijke voorzieningen een halt toe te roepen zullen we de komende jaren veel betaalbare woningen moeten toevoegen. Deze woningen zijn allereerst belangrijk om jongeren goede woonruimte in hun eigen dorp te kunnen bieden. De noodzaak om buiten het dorp te gaan wonen neemt hierdoor af. Maar dit is niet genoeg.

We voegen ook betaalbare woningen toe voor nieuwe dorpsbewoners, mensen die werken in de regio. Hiermee zorgen we voor meer draagvlak voor voorzieningen in onze kernen. Daarnaast kunnen deze nieuwe inwoners met een baan in de regio bijdragen aan het oplossen van het tekort aan werknemers in de zorg, het toerisme en in andere Veerse economieën.

### Tweede woningen, zoeken naar een balans

Toerisme brengt veel goeds in Veere. Veel Veerse inwoners halen hun inkomen uit het toerisme.

Daarnaast zorgen vakantiegangers voor levendigheid en energie in de kernen. Zonder hen zouden er veel minder restaurants en winkels in de kernen zijn. Hier profiteert iedereen van.

De keerzijde van de populariteit van onze mooie Veerse dorpen is dat steeds meer mensen een tweede woning in de kernen kopen. Dit zorgt voor hoge woningprijzen en een tekort aan betaalbare woningen voor Veerse inwoners. Daarnaast nemen deze tweede woningbezitters niet op een volwaardige manier deel aan het dorpsleven, zij maken bijvoorbeeld geen of minder gebruik van voorzieningen zoals (sport)verenigingen, de huisartsenpraktijk of de basisschool.

Met de juridische middelen die wij als gemeente hebben is het een illusie dat we bestaande tweede woningen op een schaal van betekenis terug kunnen halen voor normale bewoning. Deze woningen maken weer kans op normale bewoning wanneer ze door de huidige eigenaren worden verkocht.

Om de balans tussen het aantal tweede woningen en normaal gebruikte woningen te verbeteren gaan we - naast het bouwen van nieuwe betaalbare woningen - de uitbreiding van het aantal nieuwe tweede woningen zoveel als mogelijk beperken. Dit doen wij door onze gereedheidskist aan (juridische) instrumenten uit te breiden. Denk daarbij aan de Huisvestingsverordening.

### Stoppen van illegale toeristische verhuur

Meerdere keren per week andere burens is geen feest. Het tast het woongenot van de Veerse inwoners behoorlijk aan wanneer tweede woningen in normale woonwijken toeristisch worden verhuurd. Het commercieel verhuren van deze huizen is in heel veel gevallen niet toegestaan. Extra inzet op handhaving is nodig om deze illegale verhuur tegen te gaan. Naast de extra inzet op handhaving zullen we ook communicatiemiddelen inzetten om de illegale recreatieve verhuur af te schrikken.

### Domburgse zomerwoning

Een Domburgs zomerhuisje in je tuin levert in het toeristenseizoen een mooi (extra) inkomen op. Dat is prettig. De extra huisjes in Veere kunnen ook een kans zijn om jongeren voor een langere tijd een thuis te bieden.

Of een (mantelzorg)woning voor ouderen, wanneer zij met meerdere generaties op een perceel willen wonen.

De gemeente Veere wil deze positieve kanten van de Domburgse zomerwoning versterken, maar blijft ook aandacht houden voor situaties met de zomerwoningen die minder wenselijk zijn.

## 6.1 Uitvoeringsprogramma vitale kernen

1. We renoveren bestaande en bouwen nieuwe maatschappelijke voorzieningen in de kernen. Hiermee verhogen we de kwaliteit van de voorzieningen.
  - a. Fase 1 is in uitvoer. De voorzieningen in de kernen Aagtekerke, Oostkapelle, Westkapelle en Serooskerke worden aangepakt. Hier worden in totaal 5 scholen, 4 sportaccommodaties, 4 dorpshuizen, een zwembad en sportvelden
  - b. Voor de maatschappelijke voorzieningen in de andere Veerse kernen ontwikkelen we een verbeterstrategie, inclusief een financieringsplan.
2. We voegen betaalbare woningen toe voor jongeren en ouderen uit de kernen. Maar ook voor (jonge) gezinnen met een economische binding met de regio. Zie voor specificatie hoofdstuk 4.
3. We gaan zoveel mogelijk tegen dat het aantal tweede woningen in de gemeente Veere verder toeneemt en dringen het bestaande aantal waar kan terug.
  - a. De Huisvestingsverordening van de gemeente Veere wordt herzien. Hierin nemen we regels die het tweede woningbezit tegengaan.
  - b. We onderzoeken andere juridische instrumenten die het normale woninggebruik stimuleren. Denk dan aan een zelfbewoningsplicht. We bekijken welke instrumenten juridisch mogelijk zijn, wat de beoogde effecten zijn. Daarnaast zetten we dat af tegen de kosten die moeten worden gemaakt voor de administratie en handhaving.
  - c. We verduidelijken de communicatie over de regels van tweede woningen via de website [www.veere.nl](http://www.veere.nl) en andere kanalen.
4. Illegale toeristische verhuur gaan we tegen.
  - a. Bij een handhavingsverzoek zullen wij direct optreden.
  - b. Per wijk en per kern zullen we een handhavingsproject opstarten. Hier zal de gemeente Veere zelf proactief onderzoek verrichten en handhaven.
  - c. Er wordt gekeken naar een oplossing (overgangsregeling) voor de 300 woningen die toeristisch worden verhuurd in het werkingsgebied van de huisvestingsverordening.
  - d. We verduidelijken de communicatie over de regels van tweede woningen via de website [www.veere.nl](http://www.veere.nl).
5. De regels voor een Domburgse zomerwoning passen we waar mogelijk aan.
  - a. Waar mogelijk versoepelen we het (tijdelijk) permanent verhuren van een zomerwoning voor specifieke doeleinden zoals: verhuur aan familie.
  - b. We stellen voorwaarden aan de perceelgrote, de afstand tot hoofverblijven van burens en de parkeermogelijkheden van een woning waar een nieuwe Domburgse zomerwoning wordt geplaatst.
  - c. Het melden van een Domburgse zomerwoning wordt op zijn minst gestimuleerd, dan wel verplicht gesteld.

De gemeente Veere krijgt zo beter zicht op aantallen en de locaties van de zomerwoningen in de gemeente. Hiervoor zal de gemeente Veere een communicatietraject richting alle adressen starten.

## 7 Zorg voor elkaar

Zorgen voor elkaar, dat is toch logisch? Het zorgen voor je familie, burens en vrienden in je woonomgeving is voor veel Veerse inwoners heel normaal. Dat is prachtig. Maar soms is er ook professionele hulp nodig of moet de woonomgeving worden aangepast op de zorgvraag.

De professionele zorgpartners en de gemeente Veere helpen daarbij. Samen dragen we zorg voor onze inwoners. En voor (tijdelijke) ontheemden van buiten.

### Wonen en zorg voor ouderen

Het aantal ouderen in de gemeente Veere is aanzienlijk en zal de komende jaren enorm stijgen. De zorgverlening aan hen zal de komende jaren door een oplopend tekort van zorgmedewerkers een stevige uitdaging worden.

Steeds meer mensen worden oud in hun eigen woning. De overheid stuurt hier al jaren op aan. En met mantel- en thuiszorg plus woningaanpassingen komen veel ouderen een heel eind. Ze kunnen op deze manier (redelijk) goed in hun vertrouwde omgeving oud worden. Dit vraagt om een enorme inzet van mantelzorgers en thuiszorgprofessionals. De zorg is voor hen vaak fysiek en mentaal zwaar.

Om de zorg thuis te verbeteren en verlichten moet we duurzaam investeren in het aanpassen van woningen. Door woningen levensloopbestendig te maken, maar ook door de inzet van nieuwe technologie

zoals domotica. Zowel de zorg die thuis kan worden ontvangen, als investeringen in woningaanpassingen vallen onder de gemeentelijke WMO-zorg (Wet Maatschappelijke Opvang). De kosten worden door de gemeente betaald.

Wanneer ouderen thuis echt niet meer verzorgd kunnen worden omdat de zorgbehoefte te groot wordt zijn er woon-zorginstellingen met gespecialiseerde zorg. In Veere zijn er een aantal kleinere woon-zorgcomplexen voor deze groepen gebouwd. De zorg valt dan onder de WLZ-zorg (Wet Langdurige Zorg) die wordt betaald door zorgverzekeraars.

#### Wonen en zorg voor aandachtsgroepen

Naast zorg voor ouderen dragen wij met elkaar ook de zorg voor andere groepen zoals mensen met een verstandelijke of lichamelijk beperking. Maar ook kinderen, jongeren of volwassenen met psychische uitdagingen. En dak- en thuislozen. Om voor deze groepen passende huisvesting en zorg te realiseren neemt de gemeente Veere deel aan het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Op Walchers niveau werken de gemeenten hierin samen onder de noemer 'Weer thuis'. Daar worden ook zorgpartijen en corporaties bij betrokken.

#### Zorg voor statushouders en Oekraïners

Voor de statushouders en Oekraïense vluchtelingen die inmiddels in onze gemeente zijn gehuisvest moet voldoende zorg en hulp kunnen worden geboden. In de eerste plaats gaat het erom ze te begeleiden en ondersteunen bij het wennen aan hun nieuwe woon- en leefsituatie en praktische zaken als het regelen van administratie en financiën. Deze mensen zijn vaak getraumatiseerd of gehandicapt geraakt in de oorlogssituatie die ze zijn ontvlucht. Daarvoor moet ook de benodigde psychosociale en medische zorg worden geboden.

In Veere pakken we dat op samen met de Stichting Welzijn Veere, de lokale zorginstellingen en Zeeuwland. Deze samenwerking verloopt goed.

### 7.1 Uitvoeringprogramma zorg voor elkaar

1. In 2023 maken we een woon-zorgvisie met daarin opgenomen een Woonopgavenkaart. Hierin staat de woningbouwopgave op het gebied van wonen met zorg samengevat in een tabel.
2. De gemeente Veere werkt in 2023/2024 aan een verordening die de toewijzing van passende woningen aan zorgdoelgroepen regelt. Vanuit het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen' worden hier de verplichte doelgroepen in opgenomen. Veere kan dit uitbreiden met zorgdoelgroepen die voor Veere belangrijk zijn.
3. Veerse inwoners die tijdelijk een mantelzorgwoning op hun perceel willen plaatsen ondersteunen wij door beleid voor mantelzorgwoningen. Hierin nemen we ook de optie voor (tijdelijke) pre-mantelzorgwoningen op.
4. Het aanpassen van bestaande woningen zodat ze geschikt zijn om passende zorg te ontvangen ondersteunen we met de stimuleringsregeling 'Duurzaam en langer thuis'.
5. We onderzoeken met Veerse initiatiefnemers uit het buitengebied wat de woonwensen van meerdere generaties op één erf zijn. We maken een beleidskader wanneer en onder welke voorwaarden dit ruimtelijk en juridisch kan worden ingepast.
6. De gemeente Veere neemt deel aan het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen':
  - a. Met Vlissingen en Middelburg werken we samen richting een convenant 'Weer thuis' met gemeenten, zorgpartijen, welzijnsorganisaties en corporaties. In de eerste fase is dit een intentie verklarend convenant. Begin Q2 2023.
  - b. Een volgende stap is dat het convenant wordt uitgebreid met ontwikkelafspraken voor de huisvesting van zorgdoelgroepen in de regio. Daarnaast moeten werkafspraken ervoor zorgen dat zorgcliënten een zo prettig mogelijke 'klantreis' ervaren bij de aanvraag en het ontvangen van zorg. Medio begin 2024.
  - c. Na het afsluiten van een convenant zullen volgens het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen' dezelfde ontwikkel- en zorgafspraken worden gemaakt voor een verder uitgebreide lijst van zorgdoelgroepen.



## Bijlage 1 nieuwbouwprogrammering Veere 2023-2030

### 1 De Veerse Ambitie: naar meer betaalbare woningen in Veere

#### 1.1 Tekort aan betaalbare woningen

In Veere is sprake van een woningtekort. Er is vooral een tekort aan betaalbare woningen in zowel koop als huur. De afgelopen jaren zijn er in Veere weinig woningen gebouwd. Het aandeel betaalbare woningen in die nieuwbouwproductie was bovendien ook klein.

Er moeten meer betaalbare woningen komen in de gemeente Veere. Daarom hebben we de ambitie om de nieuwbouwproductie van betaalbare woningen in de komende jaren op te voeren en te versnellen.

#### 1.2 Wat verstaan we onder betaalbare nieuwbouwwoningen?

We onderscheiden drie categorieën van betaalbare nieuwbouwwoningen:

- Sociale huurwoningen:

Huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie met een huur onder de maximale huurprijsgrens van € 763,47 per maand. In Veere zullen nieuwe sociale huurwoningen doorgaans/vrijwel uitsluitend door Zeeuwend worden gebouwd.

- Sociale Koopwoningen:

Koopwoningen met een VON-prijs van maximaal circa 225.000 die worden verkocht onder een speciale koopconstructie die de betaalbaarheid waarborgen. In Veere is dat het concept 'Kopen naar wens' uitgevoerd door Zeeuwend.

- Betaalbare koopwoningen:

Koopwoningen met een VON-prijs onder de NHG-grens van € 355.000.

#### 1.3 Welke woningen rekenen we tot onze nieuwbouwproductie?

Alle vormen van toevoeging van woningen aan de bestaande woningvoorraad, zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte, tellen we mee in onze totale bouwproductie. We onderscheiden een viertal te onderscheiden 'bouwvormen':

- Toevoeging van permanente woningen:

Dit betreft de 'klassieke' permanente woningbouw op locaties met een permanente woonbestemming. De woningen staan er voor de 'eeuwigheid'.

- Toevoeging van tijdelijke woningen:

Dit betreft toevoeging van verplaatsbare of demontabele woningen/woongebouwen op locaties met een tijdelijke woonbestemming. De woningen staan er in principe voor bepaalde tijd, dat wil zeggen een periode van ongeveer 10 à 15 jaar.

Reden om voor tijdelijke woningbouw te kiezen is het feit dat ze kunnen worden gerealiseerd met tijdelijke vergunningen op locaties met een tijdelijke woonbestemming. Daarmee kunnen planprocedures worden verkort, waardoor de productie wordt versneld. Door tijdelijke woningbouw komen ook meer locaties in beeld, te weten die waar normaalgesproken geen woningbouw mogelijk is of die op termijn een andere bestemming hebben of krijgen.

Tijdelijke woningbouw betreft altijd huurwoningen; tijdelijke koopwoningen zijn door de aard van het beestje niet goed voorstelbaar.

- Toevoeging van woningen door transformatie van niet-woongebouwen:

Dit betreft het omvormen/verbouwen van bestaande gebouwen zoals bijvoorbeeld kantoorgebouwen of boerenschuren tot woongebouwen/wooncomplexen.

- Toevoeging van woningen door herstructurering van de bestaande woningvoorraad:

Doorgaans betreft dit het slopen van bestaande woningen en die vervangen door nieuwe woningen. Woningen splitsen in meerdere woningen kan ook, maar doet zich in de gereguleerde praktijk niet zo vaak voor. Gezien het woningtekort zetten we erop in dat bij herstructurering meer woningen worden teruggebouwd dan gesloopt, zodat bij herstructurering per saldo altijd woningen aan de voorraad worden toegevoegd.

Om te komen tot de gewenste grotere en snellere bouwproductie gaan we voor alle vier de bouwvormen plannen ontwikkelen in allerlei soorten en maten. Vergroten van de voorraad sociale huurwoningen is in Veere de grootste en meest urgente opgave. Daarom krijgt de bouwproductie van sociale huurwoningen door middel van zowel tijdelijke als permanente woningen de hoogste prioriteit in de plannemaking.

### 2 De bestaande betaalbare woningvoorraad in Veere

We gaan de komende jaren hoofdzakelijk woningen toevoegen waar een tekort aan is. We gaan woningen bouwen die in de bestaande voorraad ontbreken. Dat vergt inzicht in de – betaalbaarheid van – de bestaande woningvoorraad. In deze paragraaf een analyse van de bestaande voorraad die inzicht geeft in de vraag hoeveel betaalbare woningen in de voorraad aanwezig zijn. Dit om conclusies te trekken over welke woningen en hoeveel de komende jaren moeten worden gebouwd.

#### 2.1 De Veerse woningvoorraad: veel koopwoningen en te weinig sociale huurwoningen

De totale woningvoorraad in Veere

	Koop-woningen	Sociale huur	Particuliere huur	onbekend	totale woningvoorraad	% Koop	% sociale huur	% particuliere huur
2012	7.954	1.178	1.229	187	10.548	75,4%	11,2%	11,7%
2013	8.005	1.217	1.266	173	10.661	75,1%	11,4%	11,9%
2014	8.024	1.198	1.318	184	10.724	74,8%	11,2%	12,3%
2015	8.084	1.202	1.259	172	10.717	75,4%	11,2%	11,7%
2016	8.227	1.198	1.175	231	10.831	76,0%	11,1%	10,8%
2017	8.259	1.194	1.206	225	10.884	75,9%	11,0%	11,1%
2018	8.412	1.185	1.099	226	10.922	77,0%	10,8%	10,1%
2019	8.639	1.189	1.016	120	10.964	78,8%	10,8%	9,3%
2020	8.595	1.175	1.025	172	10.967	78,4%	10,7%	9,3%
2021	8.608	1.172	1.084	133	10.997	78,3%	10,7%	9,9%

Tabel: eigendomsverdeling Veerse woningvoorraad (Bron: CBS StatLine)

De woningvoorraad van Veere omvat ultimo 2021 in totaal 10.997 woningen (CBS statline, 2021). Ruim 78% van de voorraad is een koopwoning, bijna 10% een particuliere huurwoning en nog net geen 11% een sociale huurwoning. Met deze eigendomsverdeling wijkt de gemeente Veere sterk af van het landelijke beeld. Opvallend is het grote aandeel koopwoningen van 78,3% tegenover het landelijk gemiddelde van 57%. Het aandeel sociale huurwoningen (10,7%) wijkt nog sterker af van het landelijk gemiddelde (29%) en het door de minister van VRO nagestreefde percentage van 30. Het aandeel particuliere huurwoningen (9,9%) is kleiner dan het landelijk gemiddelde (13,9%).

Sinds 2012 is de woningvoorraad in Veere per saldo met 449 woningen (4,3%) gegroeid. Het aantal koopwoningen nam met 654 toe van 75,4 tot 78,3% van de voorraad. Het aantal sociale huurwoningen nam licht af met 6 woningen van 11,2 naar 10,7% van de voorraad. Het aantal particuliere huurwoningen nam sterk af met 145, waardoor het aandeel daarvan in de totale voorraad daalde van 11,7 naar 9,9%.

woningvoorraad Walcheren naar eigendom in 2121								
	Koop-woningen	Sociale huur	Particuliere huur	onbekend	totale woningvoorraad	% Koop	% sociale huur	% particuliere huur
Middelburg	14.539	6.565	2.744	58	23.906	60,8%	27,5%	11,5%
Vlissingen	12.891	6.569	3.348	77	22.885	56,3%	28,7%	14,8%
Veere	8.608	1.172	1.084	133	10.997	78,3%	10,7%	9,9%
<b>Totaal Walcheren</b>	<b>36.038</b>	<b>14.306</b>	<b>7.176</b>	<b>268</b>	<b>57.788</b>	<b>62,4%</b>	<b>24,8%</b>	<b>12,4%</b>
<b>Totaal Zeeland</b>	<b>125.046</b>	<b>41.683</b>	<b>19.593</b>	<b>2.238</b>	<b>188.560</b>	<b>66,3%</b>	<b>22,1%</b>	<b>22,1%</b>

Tabel: eigendomsverdeling 2021 Veere vergeleken met Walcheren en Zeeland (Bron: CBS StatLine)

Bovenstaande tabel laat zien dat de eigendomsverdeling van de woningvoorraad in Veere voor wat betreft de verhouding koop/huur en het aandeel sociale huurwoningen ook sterk afwijkt van die op Walcheren en heel Zeeland.

## 2.2 De voorraad sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen Veere per kern in 2021			
	Sociale huur	Totale woningvoorraad	% Sociale huur
Aagtekerke	70	554	12,6%
Biggekerke	42	428	9,8%
Domburg	109	1.128	9,7%
Gapinge	32	234	13,7%
Grijpskerke	91	640	14,2%
Koudekerke	154	1.610	9,6%
Meliskerke	58	518	11,2%
Oostkapelle	160	1.402	11,4%
Serooskerke	112	798	14,0%
Veere	74	858	8,6%
Vrouwenpolder	76	544	14,0%
Westkapelle	82	1.304	6,3%
Zoutelande	78	949	8,2%
<b>Totaal Veere</b>	<b>1.138</b>	<b>10.679</b>	<b>10,7%</b>

Bron: Zeeuwland Jaarverslag 2020

Totaal Veere is inclusief 20 seniorenwoningen bij Nieuw Sandenburgh (kern Veere) van Woongoed

Tabel: sociale huurwoningen Veere in 2021 per kern

Zoals gezegd is het aandeel sociale huur in Veere met 10,7% van de totale woningvoorraad klein. De tabel laat zien dat het aandeel per kern weliswaar behoorlijk verschilt, maar dat het in alle kernen klein is.

Om conclusies te trekken over de omvang van de bouwopgave van sociale huurwoningen is het niet alleen van belang om te kijken naar de absolute omvang van de sociale voorraad, maar meer nog naar het aantal woningen dat (gemiddeld) jaarlijks beschikbaar komt om opnieuw te verhuren (de mutatiegraad uitgedrukt in aantal woningen per jaar). We beschikken momenteel niet over deze informatie.

## 2.3 De voorraad betaalbare koopwoningen

Woz-waarde Koopwoningen Veere per kern juni 2022					
	< € 355.000	> € 355.000	Totaal koopw.	< € 355.000	> € 355.000
Aagtekerke	252	166	418	60%	40%
Biggekerke	194	139	333	58%	42%
Domburg	371	403	774	48%	52%
Gapinge	93	71	164	57%	43%
Grijpskerke	307	171	479	64%	36%
Koudekerke	855	412	1.266	68%	32%
Meliskerke	288	111	399	72%	28%
Oostkapelle	438	727	1.165	38%	62%
Serooskerke	383	190	573	67%	33%
Veere	373	290	663	56%	44%
Vrouwepolder	294	140	433	68%	32%
Westkapelle	888	249	1.138	78%	22%
Zoutelande	451	299	750	60%	40%
<b>Totaal Veere</b>	<b>5.187</b>	<b>3.367</b>	<b>8.554</b>	<b>61%</b>	<b>39%</b>

Tabel: WOZ-waarde van de 8.554 koopwoningen Veere per kern ultimo 2021

Bron: CBS Statline , bewerkt o.b.v. BAG data gemeente Veere

Wanneer we de bestaande koopwoningvoorraad in Veere uitsplitsen naar prijsklassen blijkt dat we 5.187 van de 8.554 koopwoningen (61%) van de voorraad kunnen kwalificeren als een betaalbare koopwoning. Op basis van de huidige marktwaarde ligt deze verhouding anders. Om conclusies te trekken over de omvang van de bouwopgave betaalbare koopwoningen is het niet alleen van belang om te kijken naar de absolute omvang van betaalbare koopvoorraad, maar vooral ook naar het aantal woningen dat (ongeveer) jaarlijks beschikbaar komt op de markt. We beschikken momenteel niet over deze data/informatie.

Als we inzoomen op de omvang van de betaalbare koopvoorraad per kern zien we behoorlijke verschillen. Domburg met 48% (371 woningen) en vooral Oostkapelle met 38% (438 woningen) springen eruit met het kleinste aandeel betaalbare koop. Het grootste aandeel (78%, 888 woningen) treffen we aan in Westkapelle.

### 3 De Veerse woningbehoefte

#### 3.1 Woningbehoefte sociale huurwoningen

Het is duidelijk dat in Veere sprake is van een laag percentage sociale huurwoningen. Op dit moment is het lastig te bepalen hoeveel sociale huurwoningen er bij moeten komen om dit probleem op te lossen. Volgens het nieuwe rijksbeleid zou in elke gemeente 30% van de woningvoorraad uit sociale huur moeten bestaan. Als we dat in acht jaar tijd zouden willen bereiken, moeten er met ingang van 2023 tot en met 2030 zo'n 2.200 sociale huurwoningen worden bijgebouwd. Dat is maar liefst 275 woningen per jaar. Voor een gemeente als Veere, maar ook voor Zeeuwsland is dat een te grote opgave. Dit streven van het Rijk c.q. de minister van Volksvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) is voor de gemeente Veere niet realistisch.

Een aantal doel- en aandachtsgroepen is voor goede en betaalbare huisvesting aangewezen op c.q. afhankelijk van het aanbod aan sociale huurwoningen. We noemen die onze focusdoelgroepen voor de sociale woningbouw. Dat zijn in de eerste plaats de 'reguliere' woningzoekenden met een inkomen onder maximale inkomensgrens om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Daarnaast is er nog een aantal focusdoelgroepen dat eveneens afhankelijk is van het aanbod sociale huurwoningen, maar niet aan de bak komt via het reguliere aanbodsysteem en/of aangewezen is op een bijzondere woonvorm, zoals wonen met zorgvoorzieningen. We zoomen in het navolgende in op de woningbehoefte van reguliere woningzoekenden en de volgende focusdoelgroepen:

- Jongeren en jonge gezinnen
- Oudere ouderen
- Statushouders
- Oekraïense Vluchtelingen
- Arbeidsmigranten

Deze focusdoelgroepen hebben met elkaar gemeen dat ze voor huisvesting afhankelijk zijn van het aanbod in de sociale huursector. De overall conclusie van het navolgende is dat de bestaande sociale huurwoningvoorraad in Veere van 1.138 woningen ontoereikend is om de reguliere woningzoekenden en deze vijf focusdoelgroepen te huisvesten. Daarom moeten we de komende jaren meer sociale huurwoningen gaan bouwen dan in de voorbije jaren. Hierna wordt dit zo goed mogelijk gekwantificeerd. Huisvestingsbehoefte reguliere woningzoekenden aangewezen op een sociale huurwoning Het aantal sociale huurwoningen dat jaarlijks in de bestaande voorraad beschikbaar komt voor reguliere woningzoekenden is ontoereikend om voldoende huisvestingsmogelijkheden te bieden aan de jonge mensen die al in Veere wonen en de mensen die we graag naar Veere willen trekken. Het gaat hier om werknemers in de beroepsgroepen die we extra hard nodig hebben, zoals in de zorg en het onderwijs. Deze nieuwe inwoners van buiten Veere hebben we in de Veerse stads- en dorpskernen hard nodig om voorzieningen zoals basisschool en kinderopvang, huisarts en sportverenigingen ook in de toekomst te behouden.

Omdat we nog geen goed beeld hebben van de feitelijke behoefte, gaan we voorlopig uit van toevoeging van 12 woningen gemiddeld per jaar voor reguliere woningzoekenden in het basisscenario en 16 per jaar in het doelgroepenscenario.

Huisvestingsbehoefte statushouders

<b>Huisvesting statushouders Veere 2015 t/m 2021</b>				
	Taakstelling	Aantal mensen gehuisvest	Verschil	Aantal woningen
<b>2015</b>	<b>39</b>	<b>34</b>	<b>-5</b>	<b>16</b>
<b>2016</b>	<b>56</b>	<b>44</b>	<b>-12</b>	<b>31</b>
<b>2017</b>	<b>30</b>	<b>38</b>	<b>8</b>	<b>16</b>
<b>2018</b>	<b>31</b>	<b>21</b>	<b>-10</b>	<b>5</b>
<b>2019</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>2020</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>-5</b>	<b>4</b>
<b>2021</b>	<b>31</b>	<b>17</b>	<b>-14</b>	<b>6</b>
<b>totaal:</b>	<b>218</b>	<b>180</b>	<b>-38</b>	<b>83</b>
<b>Gemiddelde huishoudensgrootte:</b>				<b>2,2</b>

Tabel: realisatie taakstelling huisvesting statushouders 2015-2021

Bron: registratiesystemen TVS (COA) en Corsa (gemeente Veere)

In het basisscenario gaan we uit van minimaal continuering van de huidige taakstelling van ongeveer 30 statushouders per jaar en wellicht een toename van de huidige taakstelling. Daarvoor zijn gemiddeld zo'n 14 sociale huurwoningen per jaar nodig. Ervan uitgaande dat er zo'n 4 à 5 bestaande woningen per jaar kunnen worden toegewezen aan statushouders, moeten er dus jaarlijks zo'n 10 sociale huurwoningen bijkomen om structureel te kunnen voldoen aan de taakstelling. Een hogere taakstelling betekent dat we meer dan 10 woningen moeten toevoegen. In het doelgroepenscenario stellen we dat vooralsnog op 13 woningen.

In het basisscenario gaan we uit van gemiddeld 10 (al dan niet tijdelijke) nieuwbouwwoningen voor statushouders per jaar. In het doelgroepenscenario zijn dat er 13.

#### Huisvestingsbehoefte Oekraïense Vluchtelingen

We hebben op korte termijn woonruimte/woningen nodig waarin Oekraïense vluchtelingen voor langere tijd kunnen worden gehuisvest. Gezien hoe de oorlog in Oekraïne zich ontwikkelt houden we ernstig rekening met het scenario waarin het aantal te huisvesten Oekraïners nog zal toenemen en waarin een aanzienlijk deel van de opgevangen vluchtelingen niet binnen afzienbare tijd kan terugkeren naar de Oekraïne. In dit scenario moeten we ook terdege rekening houden met het feit dat Oekraïners die nu zijn opgevangen bij particulieren (POO) of in GOO-accommodaties waarin zij maar een half jaar tot een jaar kunnen verblijven, binnen afzienbare tijd moeten kunnen doorstromen naar (al of niet tijdelijke) woningen waar ze in beginsel voor onbepaalde tijd en ongestoord kunnen blijven wonen.

Huisvesting in vrijkomende sociale huurwoningen van Zeeuwend zal kwantitatief onvoldoende soelaas bieden, want dat aanbod was de afgelopen jaren al ontoereikend voor reguliere woningzoekenden en statushouders.

Het is nu erg moeilijk om te voorspellen hoeveel woningen erbij moeten komen voor de huisvesting van Oekraïners. Tot nu toe zijn er Veere 42 Oekraïners/huishoudens ondergebracht bij particulieren (POO) en 130 in een zogenoemde Gemeentelijke Opvang Oekraïners (GOO). Voor alle 42 POO en voor 80 van de 130 GOO moet binnen nu en een jaar een (semi)permanente woonoplossing komen. Daarbovenop moeten we rekening houden met nieuwe instroom.

In het basisscenario gaan we uit van 5 nieuwbouwwoningen voor Oekraïense vluchtelingen per jaar. In het doelgroepenscenario zijn dat er 10 per jaar.

#### Arbeidsmigranten

In Veere hebben we geen reguliere c.q. goed georganiseerde huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten. We hebben te weinig inzicht in hoeveel arbeidsmigranten doorgaans werkzaam zijn in Veere en hoe zij worden gehuisvest. Aan de andere kant is er vanwege de grote personeelstekorten een groeiende behoefte aan arbeidsmigranten, vooral in de toerismesector en de horeca, maar ook in de agrarische sector. Het is dus zaak een begin te maken met de realisatie van nieuwe woningen/woonruimte voor arbeidsmigranten. Hoeveel nieuwbouwwoningen we nodig hebben voor arbeidsmigranten moet nader worden onderzocht.

In het basisscenario gaan we uit van 5 nieuwbouwwoningen voor arbeidsmigranten per jaar. In het doelgroepenscenario zijn dat er ook 5 per jaar.

Woonzorggroepen

Hier gaat het over de behoefte aan woningen/woongebouwen die specifiek geschikt zijn voor zelfstandige huisvesting van geestelijk en lichamelijk gehandicapten en mensen die vanwege extramuralisering van de zorg vanuit de instelling op zichzelf moeten gaan wonen. Het gaat dan niet alleen over de fysieke geschiktheid van de woningen, maar ook of in de woonsituatie de benodigde (intensieve) zorg en begeleiding wordt geleverd.

De vraag is of we in Veere genoeg goede en passende huisvestingsmogelijkheden hebben voor deze woonzorggroepen. Dat gaan we samen met de in Veere werkzame zorginstellingen onderzoeken. We gaan er nu van uit dat er vooral door de extramuralisering behoefte is aan uitbreiding van het bestaande aanbod door toevoeging van nieuwbouw.

In zowel het basisscenario als het doelgroepenscenario gaan we uit van gemiddeld 2 nieuwbouwwoningen voor woonzorggroepen per jaar.

### 3.2 Woningbehoefte sociale koopwoningen

De focusdoelgroep voor sociale koopwoningen is die van jonge starters op de koopmarkt die een koophuis verkiezen boven een huurwoning. Het gaat om kleine huishoudens (een- en tweepersoons) met een inkomen waarmee zij ook een sociale huurwoning zouden kunnen krijgen (verzamelinkomen van maximaal € 40.765 voor alleenstaanden en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens). Ander belangrijk criterium dat zij een economische (werk) en/of sociale binding aan de gemeente Veere of Walcheren hebben. We willen deze woningen dus niet alleen bouwen voor de jonge koopstarters die al in Veere wonen, maar net als bij sociale huurwoningen ook voor de mensen die we graag naar Veere willen trekken.

Zeeuwsland beschikt over een voorraad van ongeveer 20 sociale koopwoningen. We willen deze voorraad in 8 jaar tijd met minstens zo'n 96 woningen uitbreiden.

In het basisscenario komen we dan uit op gemiddeld 12 sociale koopwoningen per jaar. In het doelgroepenscenario zijn dat er 148, dat is gemiddeld 19 woningen per jaar.

### 3.3 Woningbehoefte betaalbare koopwoningen

Met de nieuwbouw van betaalbare koopwoningen willen we de betaalbare koopwoningvoorraad uitbreiden met woningen die aantrekkelijk en geschikt zijn voor de focusdoelgroep van ouderen die momenteel in een grote gezins(koop)woning wonen en toe zijn aan een kleinere passende nultredenwoning. Dat kan zowel een grondgebonden woning als een appartement zijn. De bedoeling is de ouderen te verleiden om naar deze nieuwbouwwoningen te verhuizen, zodat de woningen die zij achterlaten beschikbaar komen voor jongere mensen en gezinnen.

De tabel in paragraaf 2.4 laat zien dat 60% van de bestaande koopvoorraad tot de categorie betaalbare koopwoningen kan worden gerekend. Er zijn echter drie belangrijke vragen te beantwoorden alvorens we conclusies kunnen trekken over hoeveel van voor deze focusdoelgroep geschikte betaalbare koopwoningen we moeten gaan toevoegen aan de voorraad:

- Wat is momenteel de omvang (aantal huishoudens) van deze focusdoelgroep?
- Welk deel van de bestaande betaalbare koopvoorraad voldoet aan het nultredenvereiste en overige kwaliteitswensen van deze focusdoelgroep?
- Hoeveel van deze woningen komen ongeveer gemiddeld per jaar beschikbaar op de markt?

We beschikken momenteel over onvoldoende data en informatie om deze vragen goed te beantwoorden. We nemen echter aan dat de bestaande betaalbare koopwoningvoorraad slechts zeer ten dele voldoet aan de kwaliteitseisen van deze focusdoelgroep. Daarom willen we deze woningen gaan toevoegen aan de voorraad.

In zowel het basisscenario als het doelgroepenscenario gaan we voorsnog uit van gemiddeld 51 betaalbare nieuwbouwwoningen voor de focusdoelgroep ouderen per jaar.

## 4 Het kwantitatieve woningbouwprogramma 2023-2030

### 4.1 Conclusies m.b.t. de gewenste/noodzakelijke nieuwbouwpoging

Samengevat kunnen we uit de voorgaande hoofdstukken concluderen dat de omvang van de betaalbare woningvoorraad in zowel koop als huur in Veere niet toereikend is om te voorzien in de woningbehoefte van de verschillende focusdoelgroepen als beschreven in hoofdstuk 3:

- Er zijn op dit moment te weinig sociale huurwoningen om te voorzien in de woningbehoefte van reguliere woningzoekenden.
- Er zijn op dit moment te weinig sociale huurwoningen om te voorzien in de woningbehoefte van de overige focusdoelgroepen voor de sociale huursector.
- Er zijn op dit moment te weinig sociale koopwoningen om te voorzien in de woningbehoefte van de focusdoelgroep jonge koopstarters.
- Er zijn op dit moment te weinig geschikte betaalbare koopwoningen voor de focusdoelgroep 'Veerse ouderen in een grote gezins(koop)woning'.

### 4.2 Samenvatting nieuwbouwprogramma sociale huur

Nieuwbouwprogramma Sociale Huur 2023 t/m 2030		
Focusdoelgroep:	Basisscenario	Doelgroepenscenario
Reguliere woningzoekenden	12	16
Statushouders	10	13
Oekraïense Vluchtelingen	5	10
Arbeidsmigranten	5	5
Zorggroepen	2	2
<b>Totaal gemiddeld per jaar</b>	<b>34</b>	<b>46</b>

Tabel: nieuwbouwprogramma Sociale huur 2023 t/m 2030

#### Toelichting op de tabel

In de tabel is per focusdoelgroep aangegeven hoeveel woningen we gemiddeld per jaar moeten toevoegen, opdat we voldoende woningen hebben voor de verschillende woningbehoeften. Anders gezegd, we beogen hiermee de bestaande tekorten op te lossen. De tabel is een samenvatting van wat hetgeen we in paragraaf 3.2 hebben gezegd over de woningbehoefte van de deze focusdoelgroepen. Het basisscenario bevat het aantal nieuwbouwwoningen dat minimaal nodig is. Er is echter sprake van twee grote onzekerheden. Dat betreft de huisvesting van statushouders en Oekraïense vluchtelingen. In het basisscenario zijn we uitgegaan van de huidige taakstelling huisvesting statushouders en de actuele stand van zaken met betrekking tot de opvang van Oekraïners. Zoals in hoofdstuk 3 bij deze focusdoelgroepen is beschreven houden we terdege rekening met een hogere taakstelling voor statushouders en een grotere instroom van Oekraïners. Deze onzekerheden hebben we vertaald in hogere aantallen voor deze twee focusdoelgroepen. Ook het aantal woningen voor reguliere woningzoekenden is opgehoogd, om te zorgen dat ook in het doelgroepenscenario voor hen voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn.

#### 4.3 Samenvatting nieuwbouwprogrammering 2023 tot en met 2030

	Uitgangssituatie 2022	Fase 1		Fase 2		Fase 3				Totale opgave	Uitkomst 2031
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
<b>Sociale huur &lt; € 763,74:</b>											
	% Sociale huur:	Vijf focusdoelgroepen aangewezen op sociale huur									% Sociale huur:
VRO-streetscenario (niet realistisch)	10,7%	275	275	275	275	275	275	275	275	2.200	30,4%
SH Basisscenario	10,7%	34	34	34	34	34	34	34	34	272	12,2%
SH Doelgroepenscenario	10,7%	46	46	46	46	46	46	46	46	368	12,9%
<b>Sociale koop &lt; € 250.000 :</b>											
	% Sociale koop:	Focusdoelgroep: jonge koopstarters / 1-2 persoons huishoudens									% Sociale koop:
SK Basisscenario	0,2%	12	12	12	12	12	12	12	12	96	1,0%
SK Doelgroepenscenario	0,2%	19	19	19	19	18	18	18	18	148	1,4%
<b>Betaalbare koop &lt; € 355.000 (NHG):</b>											
	% Betaalbare Koop:	Focusdoelgroep: Veerse ouderen in een grote gezins(koop)woning									% BK:
BK Basisscenario	48,4%	51	51	51	51	50	50	50	50	404	48,3%
BK Doelgroepenscenario	48,4%	51	51	51	51	50	50	50	50	404	47,7%
<b>Totale woningbouwopgave betaalbaar</b>											
Basisscenario betaalbaar	59,2%	97	97	97	97	96	96	96	96	772	61,5%
Doelgroepenscenario betaalbaar	59,2%	116	116	116	116	114	114	114	114	920	62,0%
<b>Dure koop &gt; 350.000 (NHG):</b>											
	% Dure koop										% DK:
DK basisscenario	31,5%	10	10	10	10	10	10	10	10	80	29,9%
DK Doelgroepenscenario	31,5%	10	10	10	10	10	10	10	10	80	29,5%
<b>Vrije sectorhuur &gt; NHG:</b>											
	% Vrije sectorhuur										% VSH:
DK basisscenario	9,2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,6%
DK Doelgroepenscenario	9,2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,5%
<b>Totale woningbouwopgave duur</b>											
Basisscenario betaalbaar	40,8%	10	10	10	10	10	10	10	10	80	38,5%
Doelgroepenscenario betaalbaar	40,8%	10	10	10	10	10	10	10	10	80	38,0%
<b>Totale woningbouwopgave:</b>											
Basisscenario	100,0%	107	107	107	107	106	106	106	106	852	90,6%
Doelgroepenscenario	100,0%	126	126	126	126	124	124	124	124	1.000	92,0%

Tabel: nieuwbouwprogramma Veere 2023 t/m 2030

#### Toelichting op de tabel

In de tabel is per categorie betaalbare nieuwbouwwoningen indicatief aangegeven hoeveel woningen we willen gaan bouwen in de periode 2023 t/m 2030 (8 jaar).

In de kolom Uitgangssituatie 2022 staat welk aandeel de betreffende categorie anno 2022 uitmaakt van de totale bestaande woningvoorraad. De aantallen die we willen gaan bouwen in de verschillende categorieën staan in de kolom Totale opgave. In de kolom Uitkomst 2031 is weergegeven hoe groot het aandeel van de betreffende categorie woningen in de totale Veerse woningvoorraad is na toevoeging van de nieuwbouw. Bijvoorbeeld: na toevoeging van 272 sociale huurwoningen neemt het aandeel sociale huurwoningen in de totale Veerse woningvoorraad toe van 10,7% in 2022 naar 12,2% in 2031. Het aantal tot en met 2030 te bouwen woningen hebben we voor nu in gelijke jaarlijkse porties verdeeld. In de praktijk zullen de jaarlijkse aantallen afwijken. Belangrijk is wel om daarbij het einddoel voortdurend in het oog te houden.

We onderscheiden 3 fasen in de realisatie van het programma. Fase 1 en Fase 2 gaan over de periode van het Programma Wonen Veere 2022-2027. Fase 3 strekt zich uit van 2027 tot en met 2030. We hebben fase 3 opgenomen, omdat je voor een goede woningbouwprogrammering een langere beleidshorizon nodig hebt.

Per nieuwbouwcategorie hebben we twee scenario's opgenomen.

Het basisscenario beschouwen we als minimaal noodzakelijk, geredeneerd vanuit de woningbehoefte van de focusdoelgroepen. Omdat er in Veere sprake is van een overschot aan dure koop, moet het getal van 10 dure koop gemiddeld per jaar niet worden gezien als minimaal noodzakelijk. We hebben deze categorie desondanks opgenomen, omdat toevoeging van dure koop een positieve bijdrage kan leveren

aan de grondexploitatie bij de ontwikkelingen van de noodzakelijke betaalbare nieuwbouw op 'dure' locaties. De bouw van dure koop is dus complementair vanuit financieel motief.

Het doelgroepenscenario bevat de aantallen woningen die extra nodig zijn als de taakstelling huisvesting statushouders en de huisvestingsopgave van Oekraïense vluchtelingen groter worden dan we nu kunnen voorzien, zoals beschreven in paragraaf 4.2.

#### 4.4 Voorbehoud en kanttekeningen bij deze programmering

De in de tabel opgenomen programmering hebben we zo goed mogelijk gebaseerd op de nu beschikbare data en informatie over de bestaande voorraad in de gemeente. Die data en informatie zijn niet compleet, niet plausibel of evident niet correct. De belangrijkste daarvan zijn:

- Beantwoording van de vraag hoeveel nieuwe woningen erbij moeten komen moet niet alleen worden gebaseerd op het aantal woningen dat in de voorraad aanwezig is, maar vooral ook op informatie over het aantal woningen dat jaarlijks ongeveer beschikbaar komt in de koop- en huursector (mutatiegraad). We beschikken momenteel niet over deze informatie.
- Er bestaat onzekerheid over het aantal koopwoningen in Veere (zie paragraaf 2.4). Volgens het CBS zijn dat er 8.554 (peildatum medio 2021), volgens onze eigen WOZ-data zijn dat er 9.473 (peildatum juli 2022). We hebben de verklaring van het verschil inmiddels gevonden en kunnen zeer binnenkort de juiste cijfers opnemen.
- We hebben nog onvoldoende informatie over de omvang van het tweede-woningbezit en toeristische verhuur van woningen.
- We hebben onvoldoende kwalitatieve informatie over de betaalbare koopwoningen in de bestaande voorraad, zoals woningtypologie en woninggrootte.

We gaan deze data en informatie completeren en waar nodig corrigeren. Indien nodig passen we de woningprogrammering aan.

### 5 Nieuwbouwprogramma Fase 1 (2023)

#### 5.1 Nieuwbouwplannen op korte termijn

We hebben een aantal woningbouwlocaties die reeds in ontwikkeling zijn en waarvan de planvorming zich al in een gevorderd stadium bevindt. Het betreft nieuwbouwplannen die in fase 1 van de nieuwbouwprogramma Veere 2023 t/m 2030 zullen worden gerealiseerd. Met realisatie bedoelen we ten minste een door B&W vastgesteld bestemmingsplan met daarin een gedetailleerd woningbouwprogramma. Pas dan is immers sprake van een duidelijke planvoorraad en 'plancapaciteit'. Voor daadwerkelijke realisatie moeten met de ontwikkelaars ontwikkel- en gronduitgifteovereenkomsten worden gesloten. Ook daarvoor is het streven dat in 2023 af te ronden.

Het betreft de volgende locaties/projecten:

- Bouwlust III in Aagtekerke
- Brouwerijweg in Domburg
- Schoollocatie in Gapinge
- Nimmerdor I in Grijskerke
- Zeester in Meliskerke
- Serooskerke Oost in Serooskerke (inclusief zorgwoningen)

#### 5.2 Samenvatting nieuwbouwprogramma fase 1 (2023)

Nieuwbouwplannen Fase 1 (2023)	Totaal in plannen	Totaal betaalbaar	Totaal duur	Sociaal <763,74	Sociale koop <250.000	Betaalbare koop <355.000	Vrije sectorhuur > 763,74	Dure koop >355.000
Aagtekerke								
Bouwlust III	19	5	14	5				14
Domburg								
Brouwerijweg		4	-		4			
Gapinge								
Schoollocatie	4	4	-	4				
Grijpskerke								
Nimmerdor I	10	10	-	10				
Meliskerke								
Zeester	6	6	-	6				
Serooskerke								
Serooskerke Oost	98	59	39	42	6	11	22	17
<b>Totaal:</b>	<b>137</b>	<b>88</b>	<b>53</b>	67	10	11	<b>22</b>	<b>31</b>
Basisscenario:	107	97	10	34	12	51	-	10
Doelgroepenscenario:	126	116	10	46	19	51	-	10
<b>Vershil met basisscenario:</b>	<b>30</b>	<b>-9</b>	<b>43</b>	<b>33</b>	<b>-2</b>	<b>-40</b>	<b>22</b>	<b>21</b>
<b>Vershil met doelgroepenscenario:</b>	<b>11</b>	<b>-28</b>	<b>43</b>	<b>21</b>	<b>-9</b>	<b>-40</b>	<b>22</b>	<b>21</b>

Tabel: nieuwbouwplannen Fase 1 (2023)

### 5.3 Nieuwbouwplannen fase 2

Tegelijk met de uitvoering van de versnelling voor de woningbouwplannen in de eerste fase gaan we ook aan de slag met de opzet van de 2e fase. Daarbij kijken we naar kansrijke projecten vanuit particuliere initiatieven en mogelijkheden in strategische grondverwerving om onze harde plancapaciteit in de periode 2023 tot 2027 op te schroeven.



## Bijlage 2 Reacties en zienswijzen op het concept Programma Wonen 2023-2027

\* Paginanummer is van concept 4 augustus 2022

### Dorpsraad Westkapelle

Pagina*	Zienswijze	Beantwoording
nvt	<p>"In dit programma wordt er op meerdere plaatsen gesproken over toenemende aantal mensen dat in de kernen een tweede woning zoekt en wilt kopen. Dit begrijpen wij niet omdat er in de kernen een verbod op tweede woningen is en de gemeente het aantal tweede woningen in de kernen terug wilt dringen."</p>	<p>In de gemeente Veere is een trend zichtbaar dat meer mensen een tweede woning willen kopen. Dit is met name in de kustkernen het geval. In het Programma Wonen geven wij aan dat we het aantal tweede woningen niet verder willen laten toenemen. In een aantal kernen bestaat er inderdaad een (gedeeltelijk) verbod op het kopen van een tweede woning. Waar kan breiden wij dit gebied uit zodat er op meer plaatsen alleen permanent kan worden gewoond.</p>
nvt	<p>"Voor Westkapelle geldt ook dat vooraf inspraak zou moeten zijn met potentiële gegadigden over kavelgrootte en soort woning. Wij willen niet alleen betaalbaar bouwen voor het sociale-huursegment ( in Westkapelle het laagste percentage van de gemeente Veere ), maar ook voor onze jeugd, de zogenaamde starters. Ook de levensloopbestendige woningen moeten de aandacht krijgen."</p>	<p>Voor alle doelgroepen zal de komende jaren worden gebouwd. In het bijzonder schenken wij in het Programma Wonen aandacht aan de 'focus doelgroepen' dat zijn onder meer de starters en ouderen die graag in een levensloopbestendige woning willen wonen. Bij nieuwbouwprojecten in de kernen worden de dorpsbewoners geconsulteerd. De woningbehoefte van hen wordt meegenomen bij de planvorming. Naast hun woningbehoefte nemen wij onder meer ook de noodzakelijke woningbehoefte voor de sociale doelgroepen mee.</p>
nvt	<p>"Wij zijn als Stichting Dorpsraad Westkapelle blij dat er na jaren praten een fundament gelegd wordt om te komen tot een deugdelijk woningbouwprogramma in het programma Wonen Veere 2022-2027. Met name ook dat er per kern een nieuwbouwprogramma wordt gemaakt. Voor Westkapelle wordt dat ook wel eens tijd, want de laatste 20 jaar heeft de gemeente hier geen enkel nieuw bestemmingsplan voor woningbouw ontwikkeld. Hofje 2 was het laatste door de gemeente ontwikkelde plan waar men op bouw kavels in kon schrijven. Het wordt dus tijd dat de gemeente in Westkapelle actie onderneemt, of dat men zich op korte termijn uitsprekt over of schaaft achter het door de familie Van der Welle bij de gemeente ingediende plan aan de Kerkeweg."</p>	<p>In het najaar van 2022 zal er per kern (dorps- of stadsraad) over het thema wonen worden gesproken. Dit gesprek gaat over meer dan over nieuwbouw alleen. We hebben het dan ook over de bestaande woningvoorraad, verduurzaming, zorgwonen en de sociale doelgroepen. Een nieuwbouwprogrammering maakt de gemeente in zijn geheel én per kern. Deze programmering zal met zorgvuldigheid worden gedeeld. Want een programmering bevat veel onzekerheden. Alle kernen worden meegenomen in de programmering. We beoordelen alle initiatieven. Per fase, wanneer de informatie daarvoor rijp is, wordt de nieuwbouwprogrammering met de stads- en dorpsraden en betrokken omwonenden gedeeld.</p>

### Dorpsraad Zoutelande

Pagina*	Zienswijze	Beantwoording
	<p>"In onze recente opgestelde Dorpsvisie zijn een aantal belangrijke speerpunten opgenomen: - Starterswoningen - Seniorenwoningen/ appartementen - Het tegengaan van verkrotting"</p>	<p>Uw speerpunten hebben wij ter kennis genomen.</p>
nvt	<p>"Het feit dat het voormalig schoolterrein aan de Nieuwstraat recent is bestemd als parkeerterrein heeft de inbreidingsmogelijkheden sterk beperkt. Momenteel beschikt de gemeente Veere, voor zover bekend, in Zoutelande niet over bouwgrond. De door ons voorziene uitbreiding met de Tienden III is dus afhankelijk van het feit of de gemeente deze grond, die nu nog eigendom is van particulieren, kan verwerven."</p>	<p>Momenteel wordt het grondbeleid van de gemeente Veere herzien. In bepaalde plaatsen of voor de bouw voor bepaalde doelgroepen zal de gemeente actief beleid voeren en grond (proberen te) werven. Op andere plaatsen of voor andere doelgroepen proberen wij marktpartijen en/of particuliere grondeigenaren te bewegen om de optie woningbouw met ons te onderzoeken.</p>
nvt	<p>"In de kern Zoutelande staan een aanzienlijk aantal panden die niet worden onderhouden en/of bewoond. Dit schaadt het aanzien en imago van ons dorp tot ergernis van velen."</p>	<p>Bij bouwkundig onveilige situaties kan de gemeente ingrijpen. Waar nodig gaan wij het gesprek met woningeigenaren aan. Wij kunnen woningeigenaren aanschrijven en sommeren hun woning met betrekking tot de bouwkundige veiligheid te verbeteren. Dit doet de gemeente Veere waar dit noodzakelijk is. Om te voorkomen dat woningen zover verkrotten neemt de gemeente Veere deel aan diverse aantrekkelijke financieringsconstructies. Woningeigenaren kunnen zo tegen een laag rentetarief geld lenen om hun woning te verbeteren en te verduurzamen.</p>

## Stadsraad Domburg

Pagina\*

nvt

“Met betrekking tot de eventuele bewonersplicht: we zien momenteel dat een aantal woningen is verkocht aan investeerders. Deze woningen komen vervolgens in de verhuur voor, in onze ogen, te hoge huurprijzen dan wel worden gebruikt voor het huisvesten van personeel. Hoewel we begrip hebben voor het laatste zien we deze trend wel als een belemmering voor starters om deze woningen te kunnen kopen. Het overbieden van de vraagprijs is voor een investeerder eenvoudiger dan voor een starter.”

De mogelijkheid voor het invoeren van een opkoopbescherming / zelfbewoningsplicht nemen wij mee bij het samenstellen van onze juridische ‘gereedchapskist’. Dit staat net als het herzien van de Huisvestingsverordening voor 2023 op het programma.

Zienswijze ontvangen op 23 februari 2022

“Stadsraad Domburg:  
 Vindt dat er meer permanent gewoond te worden in de bebouwde kom van Domburg. Dit betekent een uitbreiding van het huidige gebied waar permanent gewoond moet worden;  
 Onderstreept het belang van handhaving 2e woningverordening;  
 Is voorstander van woonplicht voor eigenaren van woningen;  
 Pleit voor betaalbare woningen voor lokale inwoners. Dit betekent efficiënt bouwen en mogelijkheden voor tiny-houses;  
 Pleit voor jongeren én ouderen in een buurt/wijk.  
 Pleit er voor rekening te houden met de forse behoefte aan nulredenwoningen;  
 Verzoekt naast de groei aan woningbehoefte van 200 woningen in de gemeente Veere tot 2032 rekening te houden met het nijpende huidige tekort aan woningen voor permanente bewoning.”

Beantwoording

Wij hebben kennis genomen van uw standpunten.  
 De mogelijkheid voor het invoeren van een opkoopbescherming / zelfbewoningsplicht nemen wij mee bij het samenstellen van onze juridische ‘gereedchapskist’. Dit staat net als het herzien van de Huisvestingsverordening voor 2023 op het programma.

“Gemeente onderstreept het belang dat inwoners overtreding van de tweede woningregels melden. En dat daarmee woningen terugkomen in de permanente woningvoorraad. Daarnaast is er nieuwbouw nodig. In zijn algemeenheid heeft inbreiding (in de bebouwde kom) de voorkeur boven uitbreiding (buiten de bebouwde kom). De mogelijkheden tot inbreiding moet daarom eerst goed worden onderzocht. De volgende zijn benoemd:  
 2e en recreatief gebruikte woningen terug naar de permanente woningvoorraad;  
 Parkeerterreinen Tooropplein/Voorthuysenstraat (auto’s onder de huizen);  
 Huisvesting in bestaande gebouwen zoals KPN-gebouw;  
 Parkeerterreinen Irma bebouwen en de in eigendom zijnde gronden in de driehoek Mezgerweg, einde overloopterrein Roosjesweg gaan gebruiken als vervangende parkeerruimte. Dat heeft als voordeel dat het minder aantrekkelijk is om van Oostkapelle naar Domburg te rijden ipv de in het GVVP aangegeven route via Grijskerke en Aagtekerke;  
 Parkeerterrein Tramzicht;  
 Parkeerterrein Van de Putteplein;  
 Bouwen op de in eigendom zijnde gronden in de driehoek Mezgerweg, einde overloopterrein, Roosjesweg;  
 Bouwen tussen bebouwing Brouwerijweg en voetbalvelden/Roosjesweg.”

Wij hebben kennis genomen van uw standpunten. We nemen uw voorstellen voor inbreidingslocaties mee bij de planontwikkeling voor Domburg.

nvt

Algemeen: Blij met inzet voor betaalbaar wonen.  
 Pleidooi voor concretere inzet en doelstellingen voor het permanent wonen in de gemeente Veere en het terugdringen van het oneigenlijk recreatief gebruik van woningen

Wij hebben kennis genomen van uw standpunten.

“Vraag 1:

Aan de ene kant wordt gesteld dat we nieuwe inwoners van buiten Veere nodig hebben we in de Veerse stads- en dorpskernen om voorzieningen zoals een school, huisarts en sportverenigingen ook voor de toekomst te behouden. Aan de andere kant wordt gesteld dat We onderzoeken de mogelijke inzet van publiekrechtelijke instrumenten zoals een doelgroepenverordening. Een doelgroepenverordening kan ons mogelijk helpen bij het koppelen van de gewenste doelgroepen aan de nieuwbouwwoningen in Veere. Dit zou Veerse jongeren en starters kunnen helpen. Daarnaast kan het ons helpen bij het aantrekken van nieuwe inwoners met een economische relatie tot de gemeente Veere. De raad ontvangt hierover een advies.

Vraag: Krijgen de eigen inwoners hierbij voorrang conform de passage in het programma op hoofdlijnen 2022-2026? (Net als elders in Nederland heeft wonen ook in Veere een hoge prioriteit. Om te voorkomen dat onze inwoners buiten de gemeente naar woonruimte moeten zoeken, willen we dat er voldoende woningen zijn voor alle doelgroepen: voor jongeren die het ouderlijk huis verlaten, voor gezinnen met en zonder (thuiswonende) kinderen, en voor ouderen die in hun eigen omgeving willen blijven wonen.)”

“Vraag 2:

Er wordt gesteld: „Illegale toeristische verhuur gaan we tegen.

- a. Bij een handhavingsverzoek zullen wij direct optreden.
- b. Per wijk en per kern zullen we een handhavingsproject opstarten. Hier zal de gemeente Veere zelf proactief onderzoek verrichten en handhaven.
- c. Er wordt gekeken naar een oplossing (overgangsregeling) voor de 300 woningen die toeristisch worden verhuurd in het werkingsgebied van de huisvestingsverordening.
- d. We verduidelijken de communicatie over de regels van tweede woningen via de website [www.veere.nl](http://www.veere.nl).

Hoe gaat de gemeente om met de tegenstelling die er is van “we treden direct op bij een handhavingsverzoek inzake illegale toeristische verhuur” en “er wordt gekeken naar een overgangsregeling van 300 woningen die binnen het werkingsgebied illegaal worden verhuurd in het werkingsgebied van de huisvestingsverordening”? Waarom wordt niet opgenomen “Illegale verhuur wordt aangepakt, waarbij er een overgangsregeling komt voor woningen die aanwijsbaar via de afdracht van toeristenbelasting al jarenlang toeristisch verhuurd worden”?

“Vraag 4:

Gesteld wordt: “We hebben nog onvoldoende informatie over de omvang van het tweede-woningbezit en toeristische verhuur van woningen.” (blz 13 Nieuwbouwprogramma Veere 2023 t/m 2030 BIJLAGE 1 BIJ PROGRAMMA WONEN VEERE 2022-2027)

Wanneer denkt u voldoende informatie hierover te hebben? Het is toch essentiële informatie die nodig is bij een goede handhaving?”

“Vraag 5:

In de woonvisie staan initiatieven voor het permanent bewonen van leegkomende boerderijen voor senioren. In het Programma op hoofdlijnen 2022-2026 Veere breed verbinden staat ‘Om er voor te zorgen dat woningen beschikbaar blijven voor onze eigen inwoners, willen we de verkoop van

Het aanbod aan sturingsinstrumenten bij de toewijzing van (nieuwbouw) woningen is aan verandering onderhevig. Zo werkt het Rijk momenteel aan een nieuw voorstel. Voor de gemeente Veere is het belangrijk dat jongeren / starters uit de gemeente zelf een goede woonplek in hun gemeente kunnen vinden. Dat zelfde geldt voor de overige Veerse inwoners. Het aantrekken van nieuwe inwoners met een sociale en/of economische binding met de gemeente is een ander streven. Voor beide doelgroepen willen wij gebruik maken van de toepasbare sturingsinstrumenten.

Ten aanzien van de illegale toeristische verhuur zijn wij het met u eens dat deze moet worden aangepakt. Dat is opgenomen in het ontwerp Programma Wonen. Uw voorstel ten aanzien van een mogelijke overgangsregeling nemen wij graag in overweging.

Deze informatie verwachten wij Q1 2023 te hebben.

Het beperken van nieuwe 2e woningen in de gehele gemeente Veere hebben wij opgenomen in het Programma Wonen. In het ontwerp van de nieuwe Huisvestingsvergoeding in 2023 wordt dit opgenomen.

een woning als 2e woning in de hele gemeente niet meer toestaan, behalve in de recreatieparken.' Als Stadsraad Domburg zijn wij het eens met het streven naar permanent wonen in de gehele gemeente Veere. De Stadsraad Domburg pleit al langer voor permanente bewoning in de gehele bebouwde kom van Domburg. Waarom wordt niet ingegaan op deze wens met de bedoeling dat er op termijn meer woningen permanent bewoond gaan worden, waardoor de leefbaarheid verbetert? Het is een winst op lange termijn, waarvoor nu een beslissing nodig is. Waarom wordt deze maatregel niet genoemd en niet genomen?"

"Vraag 6:  
Op bladzijde 16 van Betaalbaar en duurzaam wonen in vitale kernen Programma Wonen Veere 2022-2027 staat: 'We beperken het aantal nieuwe tweede woningen in de gemeente Veere en dringen het bestaande aantal waar kan terug.'  
Waarom formuleert de gemeente een zo voorzichtige doelstelling dat de groei van nieuwe tweede woningen beperkt wordt? Waarom niet stellen dat het aantal woningen verminderd wordt?"

"Vraag 7:  
Op bladzijde 16 van Betaalbaar en duurzaam wonen in vitale kernen Programma Wonen Veere 2022-2027 staat: 'De Huisvestingsverordening van de gemeente Veere wordt herzien. Hierin nemen we – wanneer dat effectief is – strengere regels op voor het tweede woningbezit.

b. We onderzoeken andere juridische instrumenten die het normale woninggebruik stimuleren. Denk dan aan een zelfbewoonplicht. We bekijken welke instrumenten juridisch mogelijk zijn, wat de beoogde effecten zijn. Daarnaast zetten we dat af tegen de kosten die moeten worden gemaakt voor de administratie en handhaving.'  
Het probleem van het tweede woningbezit is urgent. Wanneer denkt u dat de Huisvestingsverordening wordt aangepast en andere juridische instrumenten worden ingevoerd? Haast is geboden omdat nu investeerders meerdere woningen opkopen (dus niet zelf bewonen) en wel toeristisch verhuuren."

"Vraag 8 en 9:  
In de nota wordt gesteld: Het melden van een Domburgse zomerwoning wordt op zijn minst gestimuleerd, dan wel verplicht gesteld. De gemeente Veere krijgt zo beter zicht op aantallen en de locaties van de zomerwoningen in de gemeente. Hiervoor zal de gemeente Veere een communicatietraject richting alle adressen starten. (blz 17 Betaalbaar en duurzaam wonen in vitale kernen Programma Wonen Veere 2022-2027).

Hoe is het mogelijk dat er geen zicht is op het aantal zomerwoningen in de gemeente Veere? Er zijn toch bouwvergunningen verleend en een toevoeging van een 'a' aan het huisnummer voor de zomerwoning toegekend.

Komt er ook een uitgebreid communicatietraject over de handhaving bij illegale verhuur? Daar is veel onduidelijkheid over bij de inwoners."

"Vraag 10"  
Gesteld wordt: "In Veere hebben we geen reguliere c.q. goed georganiseerde huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten. We hebben te weinig inzicht in hoeveel arbeidsmigranten doorgaans werkzaam zijn in Veere en hoe zij worden gehuisvest. Aan de andere kant is er vanwege de grote personeelstekorten een groeiende behoefte

Bestaande tweede woningen kunnen wij niet zomaar omzetten naar alleen permanent wonen. Deze woningen vallen alleen bij verkoop in het regime van de nieuwe Huisvestingsverordening 2023. Anderzijds willen we de nieuwe Huisvestingsverordening zo vormgeven dat nieuwe tweede woningen niet meer mogelijk zijn.

De nieuwe Huisvestingsverordening zal uiterlijk juni 2023 door de raad zijn vastgesteld.

Ja, er komt een communicatiecampagne die uitleg geeft over de regels voor recreatieve verhuur. Daarnaast zal er ook duidelijk worden gecommuniceerd wat de consequenties zijn bij het overtreden van de geldende regels.

De doelgroep arbeidsmigranten is een van de focusdoelgroepen en daarmee opgenomen in het Programma Wonen. Wij zijn het met u eens dat er voor hen woonruimte moet worden georganiseerd, passend bij hun dienstverband. Voor deze doelgroep zullen projecten worden opgenomen in de nieuwbouwprogrammering.

aan arbeidsmigranten, vooral in de toerismesector en de horeca, maar ook in de agrarische sector. Het is dus zaak een begin te maken met de realisatie van nieuwe woningen/woonruimte voor arbeidsmigranten. Hoeveel nieuwbouwwoningen we nodig hebben voor arbeidsmigranten moet nader worden onderzocht. In het basisscenario gaan we uit van 5 nieuwbouwwoningen voor arbeidsmigranten per jaar. In het doelgroepenscenario zijn dat er ook 5 per jaar. (blz 9 Nieuwbouwprogrammering Veere 2023 t/m 2030 BIJLAGE 1 BIJ PROGRAMMA WONEN VEERE 2022-2027). Er is dus weinig inzicht in het aantal arbeidsmigranten. In het voorstel wordt geen onderscheid gemaakt tussen arbeidsmigranten met een jaarbetrekking en arbeidsmigranten, die voor enkele maanden hier werken. Voor deze laatste groep wordt in deze Woonvisie geen oplossing bedacht. Terwijl ondernemers nu wel huizen kopen in de permanente woningvoorraad om tijdelijke arbeidskrachten te huisvesten. Waarom wordt geen oplossing gekozen zoals in Zuid Beveland met huisvesting van de verschillende seizoenswerkers in goede huisvesting in omgebouwde schuren?"

"Vraag 11:

Eerder is aangegeven dat de bouw van 10 tot 12 starterswoningen op de hoek van Singel/Zuidstraat en Brouwerijweg/Kestelostraat opgenomen zijn in het woningbouwcontingent tot en met 2022.

Waarom worden nu 4 woningen Brouwerijweg/Kestelostraat hiervan opgenomen in het woningbouwprogramma van 2023 en volgende jaren? En zijn de overige woningen 6 tot 8 woningen op de hoek van de Singel/Zuidstraat niet meer opgenomen in het programma 2022 en ook niet meer in het programma 2023?"

De woningen Singel/ Zuidstraat worden in 2023 gerealiseerd. Deze worden opgenomen in de nieuwbouwprogrammering.

"Vraag 12:

Als Stadsraad Domburg hebben wij op verzoek van de gemeente al onze voorkeur aangegeven waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Waarom is hier nog niet op ingegaan. Wanneer gebeurt dit wel?"

Voor de jaren na 2023 maken wij een nieuwbouwprogrammering. Hierin worden ook locaties in Domburg bekeken. De door de Stadsraad aangegeven locaties nemen wij mee.

Wanneer locaties kansrijk zijn worden deze omgezet in projecten.

## Stadsraad Veere

Pagina\*  
nvt

Zienswijze

"Met veel plezier heb ik kennis genomen van het Concept Programma Wonen Veere 2022-2027 juncto Nieuwbouwprogrammering Veere 2023 t/m 2030. Het bevestigt mijn indruk dat de hele problematiek van prettig en betaalbaar wonen de volle aandacht heeft van uw college. Ook onze gemeente ontkomt niet aan het landelijke beeld van een tekort aan woningen voor specifieke doelgroepen, in uw Programma betiteld als focusgroepen. Ook straalt het document een actiegerichte houding uit en als dat allemaal in de praktijk tot realisering zou kunnen worden gebracht, dan verdient uw college een pluim."

Beantwoording

Hartelijk dank voor uw compliment.

nvt

"1. De Woonfictie

In een aantal kernen van onze gemeente is men verplicht in het eigen huis te wonen. Die verplichting wordt regelmatig ontboden door (slechts) één van beide echtelieden zich in Veere te laten inschrijven en de ander blijft dan geregistreerd in de gemeente waar men daarvoor woonde en waar ook nog steeds een woning wordt aangehouden, vaak als hoofdverblijf. In de praktijk woont men op het oude adres en de woning in (de kern) Veere blijkt als een week- of vakantiewoning te worden gebruikt

U snijdt een terecht punt aan.

De gemeente Veere vraagt momenteel om een behoorlijke bewijslast. Deze mensen moeten aantonen dat zij daadwerkelijk van plan zijn permanent te wonen op hun adres in Veere. Daarnaast voeren handhavers controles uit.

Ondanks deze maatregelen kunnen wij dergelijke inschrijvingen helaas niet voorkomen. Wij blijven zoeken naar instrumenten die ons wel helpen bij het tegengaan van deze praktijken.

tot grote ergernis van de vaste bewoners van de kern en contrair aan de geest van het voorschrift. Ooit schreef het Burgerlijk Wetboek voor dat echtelieden geacht werden zoveel mogelijk tijd samen door te brengen. Sinds die bepaling geschrapt is, is apart wonen zonder b.v. fiscale consequenties mogelijk. Wat is uw College van plan hieraan te gaan doen? Immers, door deze handelwijze die tegen de geest van het voorschrift ingaat, wordt het gebod om in Veere daadwerkelijk te wonen uitgehouden.

#### 2. De Verkrotting

In de kern Veere staan een aantal huizen te verkrotten. Welke instrumenten heeft uw College of gaat u ontwikkelen om verkrotting actief te bestrijden? De betreffende huizen staan op dit moment leeg, zijn daardoor feitelijk aan de woningvoorraad onttrokken in een tijd van woningnood, worden niet onderhouden, laten ongedierte vrij spel en vormen op den duur voor de burens een potentieel bouwtechnisch gevaar los nog van de esthetische bezwaren die ze opwerpen.

#### “3. Het Beddenplafond

Om de toeristische druk te kunnen monitoren en daarmee een goede balans te kunnen Pagina 1 van 2 handhaven tussen eigen bewoners en toeristen, zou het m.i. dienstbaar zijn om minimaal alle bedden te registreren die er in de Gemeente Veere beschikbaar zijn per een peildatum X, zowel zakelijk (van mini-camping via bungalowwresort tot en met hotels) en particulier. Als die gegevens er zijn, kunnen we bepalen welke balans we dan zouden willen hebben, eventueel gepaard met de instelling van een beddenplafond met als doel om de kip met gouden eieren voor slachting te behouden. M.a.w. te verhinderen dat een ongebreidelde toestroom van toeristen de essentiële voordelen van Veere (rust, ruimte, prachtige landschappen en niet te vergeten strand en zee) teniet zullen doen.”

#### “4. The Pudding

Als alles wat in het Concept Programma Wonen Veere 2022-2027 staat u serieus is, dan is de casus Kievitenlaan een toetssteen waar die serieusheid aan kan worden afgemeten onder het motto ‘beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald’. De casus is bekend: 43 appartementen die sinds 2012 onder een correct tot stand gekomen bestemmingsplan vallen dat geen toeristische verhuur toestaat en waar door investeerders in toenemende mate de hand mee gelicht is en waar het vorig College ‘nog even’ voor hun vertrek een aanvankelijk onderhandse toezegging heeft gedaan de investeerders tegemoet te komen ten detriente van de vaste bewoners. Ten halve gekeerd zou betekenen dat uw College met het Programma in de hand de orde herstelt, de toeristische verhuur laat beëindigen voor zover er geen sprake is van een overgangsrecht op datum van in werking treden van het bestemmingsplan van 2012. Diverse focusgroepen uit uw Concept Programma Wonen zouden hier zeer bij gebaat zijn!”

Bij bouwkundig onveilige situaties kan de gemeente ingrijpen. Waar nodig gaan wij het gesprek met woningeigenaren aan. Wij kunnen woningeigenaren aanschrijven en sommeren hun woning met betrekking tot de bouwkundige veiligheid te verbeteren. Dit doet de gemeente Veere waar dit noodzakelijk is.

Om te voorkomen dat woningen zover verkrotten neemt de gemeente Veere deel aan diverse aantrekkelijke financieringsconstructies. Woningeigenaren kunnen zo tegen een laag rentetarief geld lenen om hun woning te verbeteren en te verduurzamen.

Wij hebben uw suggestie tot ons genomen. Met het ontwikkelkader verblijfsaccommodaties sturen wij op deze balans.

In deze casus wordt na gedegen onderzoek een besluit genomen over de aanvraag van de vergunning.

## Dorpsraad Koudekerke

Pagina\*  
nvt

### Zienswijze

Wat ons als Dorpsraad opvalt, is dat de nieuwbouwplannen die gepresenteerd worden zeer afhankelijk zijn van een partij, lees in deze de woningbouwvereniging

### Beantwoording

Uw constatering is deels juist. Voor de bouw van sociale huurwoningen werken wij samen met een partij, woningbouwcorporatie Zeeuwsland. De nieuwbouw van overige

Zeeuwsland. De plannen die door deze partij wellicht verwezenlijkt zullen gaan worden, zijn zeker ambitieus.

“Verder wordt er gesproken over het stimuleren van particulier initiatief. Hoe dit vanuit de gemeente gestimuleerd gaat worden is voor ons niet geheel duidelijk. Wij zouden in deze wat meer concrete voorbeelden willen krijgen hoe hier invulling aan zal worden gegeven. Moet hier bijvoorbeeld gedacht worden aan grondverkoop voor particulieren?”

“Tevens missen wij de visie over hoe de gemeente met zorgpartijen samenwerkt. Zijn er met de zorgaanbieders ook onderling prestatieafspraken? Wat kunnen zorgpartijen betekenen voor de oudere doelgroep aangaande nieuwbouw?”

“Voorts vragen wij ons af of de regelgeving met betrekking tot nieuwbouwplannen nog steeds zo complex blijft, of dat er in deze een versoepeling kan plaatsvinden om nieuwbouw op een kortere termijn een impuls te kunnen geven.”

“Als laatste aanvulling zouden wij graag zien dat de gemeente Veere zich zeer proactief gaat opstellen voor het realiseren van nieuwbouwplannen. De gemeente kan alles overlaten aan marktpartijen, maar naar onze mening kan de gemeente zelf ook de regie nemen over bepaalde zaken. Het zelf nemen van de regie noemen wij proactief.”

“Aandachtspunten met betrekking tot het dorp Koudekerke:  
 Uiteraard hebben wij met argusogen uw concept programma gelezen als het gaat over ons dorp Koudekerke. In deze lijkt het erop dat er op zeer korte termijn niet veel zal gaan plaatsvinden als het gaat over nieuwbouw van woningen. Vanuit onze dorpsraad willen wij voor ons dorp de volgende punten graag bij u onder de aandacht brengen.  
 De verpaupering van de woningen aan de Banckertstraat.  
 Het particulier initiatief van de familie De Visser aan de Biggekerksestraat.  
 Het oude terrein van de Jumbo aan de Badhuisstraat.  
 Wat zijn de verwachtingen van Koningshof 3, uitbreiding van de kern.”

“Zoals bovenstaand door ons vernoemd in de aandachtspunten voor de gehele gemeente Veere, vragen wij u als Dorpsraad zich zeer proactief op te stellen voor de aandachtspunten die voor onze kern van belang zijn. Het oude terrein van de Jumbo zou een mooie gelegenheid zijn om als gemeente hier iets te realiseren wat voor onze bewoners binnen ons dorp mogelijkheden biedt voor doorstroming. Waak er in deze voor dat dit terrein niet in handen valt van een vastgoedontwikkelaars maar houd als gemeente de regie over deze mooie locatie is ons uitdrukkelijk advies.”

woningen zullen vrij in de markt worden gezet.

Dit kan zeer divers.  
 Particuliere grondeigenaren die met goede plannen komen voor nieuwbouw faciliteren wij als gemeente bij de realisatie van hun plannen.

Met particuliere grondeigenaren die nog geen plannen hebben maar wel over hele goede potentiële bouwgrond beschikken zullen wij gesprekken voeren. Dit kan gaan over onder meer de grondverkoop aan de gemeente of over het zelf ontwikkelen van woningen.

Ontwikkelaars en bouwers zullen wij actief op de hoogte brengen van onze bouwambities. We bespreken met hen hun concepten en bouwvoorstellen. De voor Veere interessante concepten en projecten faciliteren wij actief.

In 2023 werkt de gemeente aan een Woonzorgvisie. Hierin wordt de behoefte aan zorg en wonen voor nu en in de toekomst beschreven. Zorgpartijen worden bij het maken van deze visie betrokken.

Daarnaast werkt de gemeente samen met Middelburg en Vlissingen in 2023/2024 aan een convenant met zorgpartijen en woningcorporaties. Hierin worden afspraken gemaakt over passende huisvesting, de ontwikkeling van nieuwe huisvesting en het leveren van zorg.

Wij hebben dezelfde vraag als u. Met de provincie en andere Zeeuwse gemeenten wordt er gelobbyd voor aanpassing en versimpeling van deze regels.

Hiervan zijn wij voor een groot deel van het Rijk afhankelijk.

Wij zijn het met u eens.

De gemeente Veere wenst een actieve partij te zijn bij de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen in de gemeente. Dit doen wij door het actief benaderen en faciliteren van particuliere partijen en de woningcorporatie. Maar ook door zelf op plaats actief grondbeleid te voeren. Zodat er ook op gemeentelijke gronden kan worden gebouwd.

Een nieuwbouwprogrammering maakt de gemeente in zijn geheel én per kern. Fase 1 van de programmering is als bijlage bij het Programma Wonen toegevoegd. Hierin zijn geen projecten in Koudekerke opgenomen. Voor de fases 2 en 3 zullen er nieuwbouwprojecten in Koudekerke onderzocht en worden opgenomen.

Deze programmering zal met zorgvuldigheid worden gedeeld. Want een programmering bevat veel onzekerheden. Alle kernen worden meegenomen in de programmering en initiatieven worden beoordeeld.

Per fase, wanneer de informatie daarvoor rijp is, wordt de nieuwbouwprogrammering met de stads- en dorpsraden en betrokken omwonenden gedeeld.

Wij hebben kennis genomen van uw wens en uw suggestie.

## Adriaanse Makelaardij

Pagina\*

nvt

Zienswijze

“De term woonverplichting lees ik niet terug ondanks dat in de wandelgangen dit besproken wordt. Mocht dit eventueel ingevoerd worden dan lijkt mij dit alleen nodig tot een bepaald prijsniveau.”

Beantwoording

Wij hebben kennis genomen van uw opmerking.

nvt

“Ik denk trouwens dat Hugo de Jonge met nieuw beleid komt waardoor het voor investeerders veel minder aantrekkelijk wordt om woningen aan te kopen voor de verhuur. Mocht dit doorgevoerd dan is volgens mij verdere regelgeving overbodig, dat geeft alleen maar gedoe en zeker als gemeente moet je voorkomen dat er te veel regels komen.”

Wij wensen geen onnodige regels in te stellen.

“Ik vroeg mij wel af wat wordt bedoeld met het terugdringen van 2e woningbezit. Ik heb zelf wel een vermoeden maar deze term kan tot verwarring leiden. Een vakantie(recreatieve) woning valt daar ook onder. Wellicht dat dit beter omschreven kan worden.”

Hartelijk dank voor uw suggestie. De term hebben wij in het Programma Wonen toegevoegd.

## Burger

Pagina\*

17

Zienswijze

“Voorbeeld gevolgen niet handhavend optreden. In de PZC hebben de laatste tijd bijvoorbeeld diverse publicaties gestaan over de situatie in Veere, de Kievitenlaan. Een complex met 43 woningen die buitengewoon geschikt zijn voor starters. Ondanks dat het merendeel van de eigenaren illegaal deze appartementen met een woonbestemming verhuurd grijpt de gemeente Veere niet in. Het bestemmingsplan heeft de bestemming wonen gegeven aan de appartement met daarin een vastgestelde overgangsregeling. Laag hangend fruit kan direct geplukt worden als de gemeente werk gaat maken van handhaven in dit complex. Op bladzijde 17 van het concept wordt aangegeven dat er gekeken wordt voor een oplossing voor dergelijke illegale verhuur. Dit is illegaal gedrag belonen. Er wordt gesteld dat er gekeken wordt naar een overgangsregeling maar die zit in dit bewust bestemmingsplan al. Ik begreep uit de publicaties dat de meeste mensen in het huidige bestemmingsplan een appartement hier hebben gekocht en deze illegaal zijn gaan verhuren. Onbegrijpelijk dat hier niet opgetreden wordt en dit zal duidelijker in het concept vermeld moeten worden mijn inziens dat dit echt het grootste probleem in de gemeente Veere is en dat daardoor de woningmarkt is zoals die is.”

Beantwoording

In de casus Kievitenlaan wordt na gedegen onderzoek een besluit genomen over de aanvraag van de vergunning. Illegale recreatieve verhuur blijven wij bestrijden. Hiervoor hebben wij maatregelen opgenomen in het Programma Wonen.

“Tevens mis ik in het concept programma de mogelijkheden voor tot het invoeren van een meld en registratieplicht op basis van de wet toeristische verhuur in de huisvestingswet 2014. Deze dient een plaats te krijgen in de huisvestingsverordening en dient onderbouwd te worden door schaarste (aan goedkope woonruimte) of leefbaarheid. De Kievitenlaan in Veere kenmerkt zich door relatief voor Veerse begrippen betaalbare woonruimte (onder de NHG grens). Tevens is er sprake van veel overlast door de illegale verhuur (aantasting leefbaarheid) dus dit zijn twee vliegen in 1 klap.”

Deze mogelijkheid nemen wij mee bij het vormen van de nieuwe Huisvestingsverordening in 2023.

“Ook kan direct overwogen worden voor de Kievitenlaan in Veere om over te gaan tot het instellen van de zogenaamde opkoopbescherming voortvloeiende uit de Huisvestingswet 2014 zodat deze woningen bewoond gaan worden en niet wegglekken uit de woningvoorraad. Om woningen in

De mogelijkheid voor het invoeren van een opkoopbescherming nemen wij mee bij het samenstellen van onze juridische ‘gereedschapskist’.

Dit staat net als het herzien van de Huisvestingsverordening voor 2023 op het programma.



de gemeente Veere met een WOZ waarde-grens tot 300.000 euro te beschermen middels de zogenaamde opkoopbescher-ming worden deze woning weer gebruik voor het doel waarvoor deze geschikt zijn namelijk het wonen in een woning en niet de woning gebruiken als een tweede verblijf of als toeristische melkkoe. Een grens stellen op 300.000 euro is logische omdat zo onze jongeren en starters een kans krij-gen op de woningmarkt. We moeten deze echt behouden voor de toekomst van de gemeente Veere voordat de gemeente Veere 1 groot vakantiepark wordt. “

3

“Bij inleiding wordt een gewenste situatie in 2047 geschetst. Er wordt een beeld ge-schetst dat de Veerenaren geen last hebben van vakantiegangers. Gezien de grote pro-blematiek die er momenteel is doet dit weinig recht aan de huidige situatie en moet de balans eerder hersteld worden tussen leefbaarheid en toerisme. “

De tekst op deze pagina betreft een doorkijk naar het jaar 2047. Dit is de ambitie die wij voor de gemeente Veere hebben.

Wat betreft de balans tussen wonen/ leven en toerisme moeten wij zeer zeker nu aan de slag. Doen wij dit niet dan behalen wij onze ambitie niet.

4

“Het is jammer dat er samengewerkt wordt met de gemeente Middelburg en Vlissingen. Deze gemeenten hebben niet dezelfde grote problemen met de illegale recreatieve verhuur. Daarnaast is het huidige aanbod van woningen totaal niet vergelijkbaar.”

Voor alle drie de gemeenten geldt dat er uitdagingen zijn met betrekking tot het wonen/leven en het toerisme. Per gemeente verschilt het woningaanbod en onze uitdagingen. Maar verandering van beleid in de ene gemeente kan voor een probleem in de andere zorgen. De gemeente Veere is en wil daarom samenwerken met de overige Walcherse gemeenten.

## Dorpsraad Gapinge

Pagina\*

Bijlage 1 Nieuwbouw-  
 Programmering

Zienswijze

Beantwoording

“In de Voortgangsmemo-Bestuursoverdracht-Betaalbaar-Wonen wordt voor de kavel van de voormalige school Schotsehoek 14 gesproken over 6 betaalbare woningen, waarvan nog niet bekend is voor welke categorie (doelgroep). Voor Projectafrondding wordt gedacht aan eind 2022. In het Concept-Programma-Wonen-Veere 2023-2027 is dit gewijzigd in 4 sociale huurwoningen te bouwen door Zeeuwsland. Er wordt geen andere motivatie genoemd dan dat het Rijk in de persoons van minister De Jonge wil dat uiteindelijk 30% van het woningbestand in Nederland uit huurwoningen zal bestaan. Dit is in het concept Programma-Wonen wel heel rigide opgelost. Alwaar gemeente Veere nog zelf over bebouwbare kavels beschikt, is de draai naar sociale huur makkelijk met een penningstreek gemaakt. Voorbij wordt gegaan aan de wensen van de bewoners. Gapingers blijven het liefst in het eigen dorp en hebben graag een koopwoning.

Voor de locatie in Gapinge aan de Schotsehoek hebben wij nu het voornemen een aantal sociale huurwoningen met Zeeuwsland te bouwen.

Dit betreffen levensloopbestendige sociale huurwoningen, hoofdzakelijk voor de doelgroep ouderen/senioren. Een doelgroep die ook in Gapinge aanwezig is.

Zeeuwsland en de gemeente Veere zetten in op de bouw van dit type woningen zodat de doorstroom binnen de sociale huurwoningen op gang komt. Daardoor komen er bestaande sociale huurwoningen, (eengezinswoningen) vrij. Deze kunnen door Zeeuwsland worden verkocht aan starters. Dit betreffen dan de sociale koopwoningen tot een bedrag van ca. €250.000 k.k. En zullen worden aangeboden met de ‘kopen naar wens-regeling’.

Uw uitnodiging gebruik te maken van ander soortige initiatieven zoals WOWWW van Vereniging Eigen Huis en Lowlands nemen wij van harte aan.

Wij nodigen dan ook het College en de Raad uit om voor de invulling van de kavel Schotsehoek 14 gebruik te maken van initiatieven van onderop, zoals Club WOWWW. Een initiatief van Vereniging Eigen Huis. Hun doel: starters bij elkaar brengen en een kans geven op een betaalbare en prettige nieuwbouwwoning. Geen woning die dient als beleggingsobject, maar Wonen om te Wonen Woningen. Club WOWWW gaat aan de slag om deze te realiseren. Samen met starters zelf. Zo helpen we degenen om wie het uiteindelijk gaat als deelnemer aan een eigen woning. En laten we zien dat het wél mogelijk is goede, betaalbare woningen neer te zetten.”

Wanneer burgers, (markt)partijen of anderen concrete en onderbouwde concepten hebben voor de realisatie van woningen voor onze focusdoelgroepen dan verwelkomen wij hen graag. We kijken dan met hen wat de mogelijkheden zijn.

## Stichting Leefbaarheid Kom Domburg

Pagina\*

Zienswijze

Beantwoording

nvt

“De visie is behoorlijk ambitieus, het doel om 850 woningen in 8 jaar tijd te bouwen. 470 sociale huur en sociale koop tot 250.000 euro, 300 betaalbare koop vanaf 250.000 tot 350.000 en 80 duurdere woningen vanaf 355.000 en hoger. Alhoewel wij de ambitie om vooral woningen voor jongeren en ouderen te bouwen ondersteunen, vragen wij ons af of voor dergelijke prijzen nog wel nieuw gebouwd kan worden. Met de huidige inflatie van meer dan 10% per jaar zijn de genoemde bedragen al snel niet meer realistisch, over 6 jaar is de waarde van de euro gehalveerd bij deze percentages. Daarnaast schiet de hypotheekrente omhoog waardoor de financiering bij koop ook moeilijker wordt. En dan gaan we nog voorbij aan de mogelijkheid van een door hoge inflatie en hoge energieprijzen veroorzaakte recessie.”

“Nu bijna alle 470 sociale huur en koopwoningen door Zeeuwendland gebouwd moeten gaan worden vragen wij ons af of deze afspraken waterdicht zijn vastgelegd en of Zeeuwendland de financiële middelen heeft om zo'n ambitieus programma te bekostigen.”

“Wij zijn geen voorstander van tijdelijke bouw van Flexwoningen, alle infra kosten, zoals de aanleg van riool, wegen en elektra, moeten toch gemaakt worden. En als ze van goede kwaliteit zijn dan zal er ook geen groot prijsverschil met de normale bouw zijn., waar tenslotte ook al heel veel prefab wordt gebouwd. Het lijkt vooral juridisch aantrekkelijk te zijn om voor beperkte tijd te bouwen, dan hoeft geen bestemmingsplan vastgesteld te worden maar kan de procedure van de Wabo en Bor gevolgd worden. Een rijke gemeente als Veere zou niet dit soort noodgrepen moeten hoeven over te gaan, ook niet voor vluchtelingen en arbeidsmigranten.”

“Verontrustend is dat deel van de visie waar het gaat om het tweede woningbeleid en het stoppen van illegale recreatieve verhuur van tweede woningen. De visie zet hier op pagina 16 en 17 het volgende over: 3. We beperken het aantal nieuwe tweede woningen in de gemeente Veere en dringen het bestaande aantal waar kan terug.

a. De Huisvestingsverordening van de gemeente Veere wordt herzien. Hierin nemen we – wanneer dat effectief is – strengere regels op voor het tweede woningbezit.

b. We onderzoeken andere juridische instrumenten die het normale woninggebruik stimuleren. Denk dan aan een zelfbewoonplicht. We bekijken welke instrumenten juridisch mogelijk zijn, wat de beoogde effecten zijn. Daarnaast zeten we dat af tegen de kosten die moeten worden gemaakt voor de administratie en handhaving.

c. We verduidelijken de communicatie over de regels van tweede woningen via de website [www.veere.nl](http://www.veere.nl) en andere kanalen. Punt 3c is bladvulling, voor een ieder die enig onderzoek doet zijn de regels duidelijk, en bij de aankoop van een woning bestaat er een onderzoeksplicht voor de koper en een informatieplicht voor de verkoper, meestal een makelaar.

Punt 2c maakt al direct een voorbehoud, als het effectief is, mogelijk wordt hiermee bedoeld als de uitvoering niet te veel ambtelijke uren kost. Een afweging die ook in

Onze ambitie om ca. 850 woningen te bouwen is inderdaad ambitieus. Voor een succesvolle realisatie van deze aantallen zijn wij afhankelijk van vele factoren. U schetst er een aantal met de bijhorende risico's. Helaas kunnen wij deze niet voorspellen. De nieuwbouwplannen die wij maken, maken wij dan ook zoveel als mogelijk flexibel. Per fase. We moeten kunnen bijstellen wanneer dat nodig is.

Met Zeeuwendland voeren wij goede gesprekken over de nieuwbouw van sociale huurwoningen. En daarbij ook over de verkoop van bestaande sociale huurwoningen (eengezinswoningen) aan starters, de zogenaamde sociale koopwoningen.

Zeeuwendland heeft aangegeven onze ambitie hoog te vinden, maar ervoor te willen gaan. Hun financiële situatie is momenteel goed. Sociale koopwoningen hoeven overigens niet alleen uit de koker van Zeeuwendland te komen. Dit kunnen /mogen ook andere initiatiefnemers zijn met concepten voor woningen tot ca. €250.000.

Flexwonen is voor de gemeente Veere niet een doel maar kan een middel zijn dat wij niet uitsluiten. Het kan een oplossing zijn voor echte woningnood. Situaties waarbij mensen niet 6 maanden of langer op een woning/ woonplek kunnen wachten.

Wij zijn van mening dat duidelijke communicatie over de geldende regels nooit kwaad kan. Er zijn altijd mensen die een tweede woning hebben of op het punt staan te kopen en die geen goede kennis van zaken hebben. Door hen de regels te duiden maar ook kennis te laten nemen van de consequenties wanneer deze regels worden overtreden denken wij bij te kunnen dragen aan oa. het terugdringen van de illegale toeristische verhuur. We lossen het er niet mee op, maar kunnen het wel met goede communicatie verkleinen.

Het juridisch instrumentarium om te sturen op wonen is de afgelopen jaren uitgebreid. In Veere willen wij graag instrumenten inzetten die daadwerkelijk bijdragen aan de oplossing voor het gestelde probleem. Geen onnodige regels.

U heeft gelijk, bij het invoeren van regels hoort ook handhaving. En wat betreft ambtelijke capaciteit hebben wij een uitdaging. De arbeidsmarkt werkt hierin momenteel niet erg mee. De inzet van ambtenaren voor handhaving kost de samenleving ook geld. Of hiervoor budget moet worden vrijgemaakt is een politieke keuze.

Met onze buurgemeente Middelburg hebben wij goed overleg over hun (beleid / juridische) stappen om tweede woningbezit en recreatieve verhuur tegen te gaan. Wanneer hun aanpak ook voor de Veerse uitdaging goed werkt dan nemen wij die graag over.

punt 3b genoemd wordt. Beide punten leiden niet tot het beperken van het aantal tweede woningen en zal het aantal bestaande tweede woningen ook niet terugdringen, want effectief en kostenoverwegingen zijn in dit geval open normen.

4. Illegale toeristische verhuur gaan we tegen:

- a. Bij een handhavingsverzoek zullen wij direct optreden.
- b. Per wijk en per kern zullen we een handhavingsproject opstarten. Hier zal de gemeente Veere zelf proactief onderzoek verrichten en handhaven.
- c. Er wordt gekeken naar een oplossing (overgangsregeling) voor de 300 woningen die toeristisch worden verhuurd in het werkingsgebied van de huisvestingsverordening.
- d. We verduidelijken de communicatie over de regels van tweede woningen via de website [www.veere.nl](http://www.veere.nl).

“Er is in de Woonvisie op geen enkele manier rekening gehouden met de beperkingen voor woningbouw die het gevolg kunnen zijn van het falende stikstofbeleid van de Rijksoverheid. Dit terwijl er wel rekening gehouden wordt met de onzekere factoren zoals de toestroom arbeidsmigranten en vluchtelingen.”

Stikstofbeleid heeft inderdaad mogelijk invloed op de uitvoerbaarheid van het Programma Wonen. Dit is een risico.

Rekening houden met deze ontwikkelingen is lastig. We zouden dan een compleet 2e scenario voor het woonbeleid én de nieuwbouwprogrammering moeten maken.

Alle genoemde aantallen te bouwen woningen voor specifieke doelgroepen in het Programma Wonen zijn indicatief. Zo ook de genoemde toestroom aan vluchtelingen en arbeidsmigranten.

Deze getallen zijn gekozen op basis van onderzoek en onze huidige taakstelling. Dit hebben wij aangevuld met boeren verstand. Maar de realiteit zal altijd anders zijn....

Daarom programmeren we in Veere flexibel. De plannen voor de nieuwbouw van woningen komen in fases zodat er altijd een mogelijkheid bestaat om bij te sturen of op de rem te trappen.

## Burger

Pagina\*

### Zienswijze

“Wij onderschrijven van harte in het Programma Wonen dat “bij de keuze voor nieuwbouwlocaties allereerst wordt gekeken naar inbreidingsmogelijkheden in de kern”. Dit wordt ook wettelijk bepaald door de Ladder van Duurzame Verstedelijking. In onze zienswijze heeft inbreiding boven uitbreiding dan ook de hoogste prioriteit. Ontwikkelingen in de agrarische groene ruimte zijn alleen toegestaan als daar binnen de kernen geen mogelijkheden meer voor zijn. Met een nieuwe ontwikkeling in de groene agrarische ruimte van de gemeente Veere moet dan een duidelijk maatschappelijk belang worden gediend.”

“Voor de uitvoering van de verschillende onderdelen van de Woonvisie zijn nog veel besluiten te nemen en actiepunten uit te voeren. Wij nemen aan dat de belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend op het concept van de Woonvisie geïnformeerd worden over de vervolgstappen.”

“Wij vinden het van groot belang dat, naast een financieel belang voor de Gemeente Veere, de gronden die in gemeentelijk eigendom zijn als eerste worden ontwikkeld, voordat er naar andere locaties wordt uit-

### Beantwoording

Uw opmerking is ter kennis aangenomen.

Indieners van een zienswijze ontvangen het ontwerp Programma Wonen en een reactie op hun ingediende punten. Daarnaast kunnen zij de commissie- of raadvergadering bijwonen.

In het najaar van 2022 zal er per kern (dorps- of stadsraad) over het thema wonen worden gesproken. Dit gesprek gaat over meer dan over nieuwbouw alleen. We hebben het dan ook over de bestaande woningvoorraad, verduurzaming, zorgwonen en de sociale doelgroepen.

Bij het vormen van nieuwbouwplannen worden belanghebbenden betrokken.

Wij hebben uw opmerking ter kennis aangenomen.

geweken. Met deze werkwijze kan het beste uitvoering worden gegeven aan de voornemens in de Woonvisie en de plannen van de Nieuwbouwprogrammering 2023 - 2030 doordat de regie in eigen hand wordt gehouden door de Gemeente en zo nodig in samenwerking met Zeeuwendigk het gewenste type woningen kan worden gerealiseerd."

"We onderschrijven het Programma Wonen op het punt van doorstroming. Wij zien de mogelijkheid tot doorstroming door nieuwbouw van levensloopbestendige woningen in de huur- of koopsector of nieuwbouw van zelfstandige zorgwoningen voor ouderen. In de meeste kernen van de gemeente Veere is een woonzorgvoorziening aanwezig. Onderzoek of uitbreiding van deze woonzorg voorzieningen mogelijk is ter bevordering van de doorstroming. Hiermee ontstaan kansen binnen de bestaande woningvoorraad voor andere doelgroepen voor wie een woning kopen nu lastig is. Wellicht kunnen extra stimulerende maatregelen de doorstroming op gang brengen."

"Volgens het concept van de Woonvisie geldt voor Westkapelle dat er momenteel in verhouding weinig sociale huur- en koopwoningen voor starters zijn. Opvallend is ook dat er in Westkapelle momenteel in verhouding veel betaalbare koopwoningen zijn. Wij denken dat dit voor een belangrijk deel zijn oorzaak vindt in de wederopbouw (1945 tot 1960) van Westkapelle na de geallieerde bombardementen in 1944. In die wederopbouw periode zijn veel dezelfde type woningen gebouwd. Bij verkoop van deze woningen is veelal een ingrijpende woningverbetering nodig om aan de huidige eisen van duurzaamheid te voldoen. De vraag is of deze woningen na verbetering nog in de categorie betaalbaar vallen. De beschikbaarheid van inbreidingslocaties in gemeentelijk eigendom hangt af van de planning van de nieuw te bouwen MFA en de scholen aan de Molenwal. Op de daarvoor vrij komende locaties kunnen de gewenste woningtypen worden gerealiseerd. Wij adviseren uw College de huidige stand van de voorbereidingen en de planning van het nieuwbouwproces periodiek te communiceren met de inwoners. Er zijn tevens mogelijkheden betaalbare woningen te realiseren door herstructurering/transformatie van leegstaande panden in de kern. Verder willen we graag de resultaten van het woningbehoefte onderzoek per kern afwachten, dan kunnen we onze zienswijze verder uitwerken voor de situatie in Westkapelle. We onderschrijven het belang van bouwen voor de focusgroepen."

Het creëren van doorstroom in de Veerse woningvoorraad is een onderwerp in het Programma Wonen. Om dit te realiseren nemen wij een aantal maatregelen waaronder;

Wij voegen woningen toe die doorstroom stimuleren. Denk dan aan meer levensloopbestendige woningen voor empty nesters en ouderen.

We betrekken empty nesters en ouderen in een vroeg stadium en actief bij de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen. Hierdoor kunnen we woonwensen meenemen en hen verleiden de stap naar een nieuwe woning te zetten.

We bouwen meer sociale huurwoningen voor ouderen zodat hun oude sociale huurwoning (eengezinswoning) vrij kan komen voor andere doelgroepen. Zoals bijvoorbeeld ook voor starters die een sociale koopwoning zoeken.

Wij zijn het met u eens dat de tabel met WOZ-waarden (bijlage 1 Nieuwbouwprogrammering, pagina 6) een beperkt beeld van de betaalbaarheid van de koopwoningvoorraad weergeeft. De WOZ-waarde is namelijk veelal lager, zeker op dit moment, dan de marktwaarde.

Bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen worden belanghebbenden en inwoners van de kern betrokken.

Een planning van vastgestelde nieuwbouwontwikkelingen wordt met inwoners van de kern gedeeld zodat zij weten welke bouwactiviteiten er in het dorp plaatsvinden.

Wij zijn niet voornemens een breed woningbehoefteonderzoek per kern uit te voeren. Per nieuwbouwproject zullen de woonwensen wel op een kleinere schaal worden opgehaald.

Transformatie van leegstaande panden behoort tot een van de opties bij het realiseren van passende woningen voor onze focusgroepen.

## Burger Pagina\* Zienswijze Beantwoording

"We willen u vragen om in Westkapelle zeker ook aandacht te hebben voor mogelijkheden om te bouwen in de kern van het dorp in plaats van in het buitengebied. Die mogelijkheden zijn in Westkapelle aanwezig."

Voor ons als gemeente zullen wij allereerst kijken naar de mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in de kernen.

De optie om aan de randen van de kernen, in het buitengebied, woningen toe te voegen nemen wij ook mee in onze nieuwbouwprogrammering. Dit doen wij omwille van het aantal woningen dat moet worden gebouwd, de betaalbaarheid van de woningen en de snelheid.

“Wij willen u verder vragen om rekening te houden met onze belangen bij het beoordelen van plannen voor nieuwbouw van woningen. Wij zijn jonge ondernemers en hebben recent het bedrijf van onze (schoon)ouders overgenomen aan de Prelaatweg in Westkapelle, een landbouwbedrijf met minicamping, Minicamping de Vuurtoren. Ons bedrijf is omringd door buitengebied en valt daarom onder het Bestemmingsplan Buitengebied.

Mocht er in de toekomst aan de rand van het dorp woningen worden gebouwd in de omgeving van ons bedrijf, met name aan de Kerkeweg, zal ons bedrijf daardoor grenzen aan de bebouwde kom en zal ons bedrijf niet langer door buitengebied omringd zijn. Dit zal dan een bedreiging vormen voor mogelijke ontwikkelingen van ons bedrijf, zelfs voor het voortbestaan van het bedrijf op de huidige wijze in verband met wet- en regelgeving.

Voor onze minicamping hebben wij als unique selling point de stilte die er is op en rond onze camping. Dit kunnen wij niet meer bieden aan onze gasten als we zouden grenzen aan de bebouwde kom. Deze stilte is voor onze doelgroep, 50+ers en natuurliefhebbers, een reden om juist onze minicamping te bezoeken. Ook om deze reden is bebouwing aan de Kerkeweg voor ons erg nadelig.

Wij maken ons zorgen hierover, wij hopen als nieuwe generatie juist een toekomst te hebben op dit bedrijf.”

Omwonenden en hun belangen nemen wij mee bij de vorming van onze woningbouwplannen. Dit doen wij door communicatie en participatie. Daarnaast hebben omwonenden altijd het recht om tegen plannen in bezwaar te gaan.

Als college zien wij het toevoegen van een behoorlijk aantal betaalbare (sociale) huur- en koopwoningen als een speerpunt. Een grote maatschappelijke opgave waar veel Veere inwoners om vragen.

Veranderingen in de woonomgeving van mensen zorgen vaak voor bezwaren. Er zijn altijd mensen tegen nieuwe ontwikkelingen. Deze mensen worden door ons gehoord en gezien. Waar kan zal er rekening met hen worden gehouden. Maar als college dienen wij hierin het collectief belang.

#### Dorpsraad Meliskerke Pagina\* Zienswijze Beantwoording

“Gelet op de samenwerking met de andere gemeenten op Walcheren valt het ons op dat er geen sprake is van samenwerking met de andere op Walcheren werkzame woningcorporaties. Betekent dit dat die anderen corporaties niet in de gemeente Veere mogen bouwen als zij dat zouden willen?”  
Andere corporaties mogen zeker in de gemeente Veere bouwen. Ze zijn welkom.  
Dit zorgt naast woningen ook voor werk op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Zo zullen er dan ook samenwerking- en prestatieafspraken met hen moeten worden gemaakt.

De gemeente Veere is blij met de inzet en ambitie van Zeeuwend.  
Wij gaan nu niet actief op zoek naar een andere corporatie.  
14

bijlage nieuwbouw-  
programmering “Uit het Programma en de bijlage (blz.14) maken we op dat er tot 2030 (fase 1) in Meliskerke - na 8 jaar discussie - niet meer dan 6 woningen in de sociale huursector op het voormalige Zeesterterrein zullen worden gebouwd. Is dat juist?”  
Voor de locatie Zeester ligt er nu een verkavelingsstudie van Zeeuwend.  
Hoeveel woningen er op die locatie zullen worden gebouwd staat nog niet vast. Er zijn er nu 6 ingetekend.

Deze studie zal een eerste nieuwe input zijn voor het gesprek over de plaatsing van sociale huurwoningen op deze plek. Hier worden ook omwonden bij betrokken.  
“Wij zijn dan ook benieuwd naar de nieuwbouwplannen per kern. Wanneer zijn die plannen gereed?”  
De nieuwbouwprogrammering per kern zal begin 2023 klaar zijn.

16 “Er komt een Taskforce Wonen op gemeenteniveau. Kan er in het kader van het nieuwe participatiebeleid van de gemeente Veere iets dergelijks op kernniveau worden ingesteld, inclusief de ontwikkeling van de verbeterstrategie voor de maatschappelijke voorziening (blz 16) en andere onderwerpen in het kader van wonen?”

De taskforce wonen richt zich op het versnellen van de geplande nieuwbouwprojecten. Dat doen zij in eerste instantie voor de projecten in fase 1.

In de loop van 2023 komen daar meer projecten uit fase 2 bij.

Per kern zal een woongesprek worden gevoerd. Dat gesprek is een breed gesprek over wonen in de kern. De invloed van maatschappelijke voorzieningen op wonen kan dan ook worden besproken.

Wanneer er echt in de breedte behoefte is aan een integraal plan voor de kern dan zou dorpsvisie kunnen worden gemaakt. Dit kan ook actiegericht worden opgesteld.

Voor nu valt dit buiten de scope van het Programma Wonen. Wanneer de dorsraad hier wel behoefte aan heeft dan kan dat via de kernambtenaar worden opgepakt.

19 "Daar waar de gemeente deelneemt aan het programma " Een thuis voor iedereen" ( blz.19) missen wij de welzijnscomponent cq de welzijnsorganisaties op Walcheren."

Goede aanvulling. Dit wordt opgenomen in het stuk.