

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Grintweg 23**

datum
28 november 2023

projectnummer
P06288

opdrachtgever
Prins Investments B.V.

BRO
projectleider
JRi

projectteam
FSi, TOI

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om maximaal 100 woningen te realiseren aan de Grintweg te Yerseke. Het betreft een herontwikkeling van een voormalige mosselkokerij en manege. De mosselkokerij productie is verplaatst en de bebouwing is niet meer als zodanig in functie. Met het verdwijnen van de functie bestaat nu de kans om het perceel om te zetten naar een divers woonmilieu voor verschillende doelgroepen.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan is een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

Het initiatief voorziet in de bouw van maximaal 100 woningen aan de Grintweg in Yerseke. Een definitief programma is nog niet bekend, de initiatiefnemer wenst flexibiliteit om in te spelen op marktomstandigheden. Wel is het de bedoeling dat er diverse prijssegmenten worden gerealiseerd. Van de te realiseren woningen dient minimaal 40% van de woningen in het betaalbare segment gebouwd en instand gehouden moeten worden, waarbij minimaal 15% van het totaal aantal te realiseren woningen sociale woningen en/of middenhuur woningen dient te betreffen. 25% zal dus vallen in het segment betaalbare koopwoningen. De volgende onderverdeling binnen het betaalbare segment is van toepassing:

1. Betaalbare koopwoningen. De Betaalbare Koopwoningen worden verkocht voor ten hoogste € 390.000,- (prijspeil 2024) en dienen te voldoen aan het bouwbesluit. De betaalbaarheidsgrens wordt gehanteerd om de hoogte van het segment betaalbaar vast te stellen.
2. Middenhuur woningen. De middenhuur woningen worden verhuurd voor maximaal €1.075,- per maand (prijspeil 2023) en gaan uit van onderstaande randvoorwaarden:
 - a. Minimale grootte van 60 m² GO Indexatie CPI op gemiddelde jaarbasis +1%
 - b. Minimale exploitatieperiode van 10 jaar
3. Sociale woningen. De sociale woningen worden verhuurd met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

De beoogde woningtypes zijn indicatief bekend (zie tabel 1). De doelgroep betreft voornamelijk gezinnen. De woningen sluiten goed aan op de behoefte van gezinnen met een modaal tot boven modaal inkomen. De goedkopere, betaalbare woningen, sluiten ook uitstekend aan op de behoefte van jonge gezinnen. Tot slot worden er

nul-treden-woningen met een collectief hofje gerealiseerd. Deze woningen zijn bedoeld voor senioren.

Tabel 1: Woningbouwprogramma

Woningtype	Segment	Doelgroep
Vrijstaande woningen	Koopwoning	Gezinnen (boven modaal)
Twee onder één kap woning	Koopwoning	Gezinnen (boven modaal)
Geschakelde tweekappers	Koopwoning	Gezinnen (boven modaal)
Rijwoningen schuur	Betaalbaar (€390.00,- prijspeil 2024)	Jonge gezinnen (modaal)
Hof woning (nul-treden-woning)	Koopwoning	Senioren (boven modaal)
Max. 100 woningen		

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging maximaal 100 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling. Ook maken we een afweging over de locatie (binnen of buiten bestaand stedelijk gebied). Bovendien worden de verwachte effecten van de ontwikkeling in



Figuur 1: Indicatieve stedenbouwkundige verkaveling planinitiatief (Bosch Slabbers)

beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Zeeuwse Omgevingsvisie (2021);
- Zeeuwse Woondeal 2023 - 2030 (2023);
- Zeeuwse Woonagenda (2021);
- Provincie Zeeland Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2022;
- Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland (2019);
- Woonvisie De Bevelanden 2019 - 2023 (2019);
- Woningmarktafspraken De Bevelanden (2020-2030);
- Woonvisie gemeente Reimerswaal (2020);
- Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen Reimerswaal Actualisatie (2023);

2 Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het initiatief past grotendeels binnen de beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van de provincie, regio en gemeente:

- De provincie Zeeland heeft in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de nationale woonopgave. De gemeente Reimerswaal zet zich in voor de bouw van 1.037 woningen in de regionale opgave. De provincie zet zich daarnaast in op transformatie van vastgoed van leegstaande panden en de sloop van beeld verstorende verwaarloosde gebouwen. Ook zet de provincie in op het realiseren van betaalbare woningen. Het initiatief geeft hier invulling aan. De woningen worden ontwikkeld op een herontwikkelingslocatie en er worden onder andere goedkope koopwoningen gebouwd.

- Het initiatief is bovendien opgenomen in de Zeeuwse Woondeal.
- Naast de behoefte aan reguliere woningen zet de provincie zich in voor seniorenwoningen. Het aantal senioren neemt ook in Zeeland namelijk stevig toe. Deze groep heeft behoefte aan passende woonvormen. Het initiatief geeft hier invulling aan, doordat er onder andere nul-treden woningen worden gebouwd.
- De regio volgt grotendeels de uitgangspunten van de provincie Zeeland. De Bevelanden wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine en grote huishoudens, met en zonder ondersteuning, permanent en tijdelijk. Dit is niet alleen vanuit sociaal oogpunt belangrijk, maar ook vanuit het perspectief van economische diversiteit. Een evenwichtige en diverse bevolkingsopbouw en beroepsbevolking is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven. Het initiatief voorziet in een gevarieerd programma, geschikt voor meerdere doelgroepen.
- In Yerseke is er sprake van onder programmering. Kijkend naar de bestaande woningvoorraad, de verwachte huishoudensontwikkeling en het aantal woningbouwplannen ontstaat naar verwachting een woningtekort. Het realiseren van woningen is dus wenselijk.
- De gemeente ziet de locatie Grintweg als kansrijk. De gemeente zet in op herstructurering van gebieden binnen bestaand stedelijk gebied boven nieuwe uitleglocaties.

Het initiatief wijkt af van de afgesproken prijssegmenten uit de Zeeuwse Woondeal.

- In de woondeal is een 2/3 betaalbaarheidsdoelstelling opgenomen, onderverdeeld naar 1/3 betaalbaar segment en 1/3 sociaal segment. Voor de ontwikkeling in Yerseke is minimaal 40% betaalbare segment beoogd (betaalbare koopwoningen tot NHG-grens, sociale woningen en middenhuur woningen). Wel is een minimum van 15% sociale woningen en/of middenhuur woningen opgenomen en vastgelegd.

- Hoewel de ontwikkeling afwijkt van de prijssegmentafspraken, blijkt uit deze onderbouwing dat het programma wel degelijk invulling geeft aan een behoefte, in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.

Daarbij geldt bovendien dat er verschillende argumenten zijn om af te wijken van de afgesproken prijssegmenten:

- De locatie is minder geschikt voor sociale woningbouw vanwege de relatief grote afstand tot het centrum van Yerseke en alle voorzieningen. Doelgroepen voor sociale woningbouw zijn overwegend starters, senioren en gezinnen met een kleinere portemonnee. Deze doelgroepen beschikken doorgaans niet (meer) over een auto en/of zijn lichamelijk minder mobiel. Nabijheid van voorzieningen is voor deze doelgroep dus erg belangrijk. Daarom kan redelijkerwijs een lager minimum percentage sociale woningen en/of middenhuur woningen kan worden gehanteerd.
- In Yerseke zijn diverse andere, beter geschikte locaties, waar sociale woningbouw plaatsvindt. Uiteindelijk is het van belang dat het totale woningbouwprogramma een goede verhouding kent van verschillende prijssegmenten. Het is niet reëel dat elke locatie voorziet in dezelfde prijssegmenten. Zo kan op de ene locatie 100% sociale woningbouw beter passen en op de andere locatie minder sociale woningbouw of helemaal geen sociale woningbouw.
- De haalbaarheid van de totale ontwikkeling staat onder druk, mede als gevolg van sterk vervuilde grond. De kosten voor sanering zijn relatief hoog. Hier is rekening mee gehouden bij het bepalen van het kwalitatieve programma.
- Het plan voorzag oorspronkelijk in maximaal 20% betaalbare woningen. Dit plan werd goed ontvangen door omwonenden en belanghebbenden. In de nieuwe plannen is het aandeel betaalbare woningen verhoogd tot minimaal 40%.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie valt binnen bestemmingen Bedrijf, 'Sport', 'Groen' en 'Agrarisch' en is grotendeels onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er een functiewijziging nodig is.

Bij de afweging over de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Conclusie

- Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het gaat hier om de toevoeging van maximaal 100 woningen. Het initiatief is daarom een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.
- De locatie waar de woningen worden gerealiseerd heeft de bestemmingen waaronder 'Bedrijf', 'Sport', 'Groen' en 'Agrarisch'. Wonen is daarom niet mogelijk.

- De locatie heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemmingen 'Bedrijf', 'Sport', 'Groen' en 'Agrarisch'. Het plangebied heeft dus grotendeels een stedelijke functie. Daarnaast ligt het initiatief tegen de kern van Yerseke aan. In de directe omgeving liggen bovendien stedelijke functies, waaronder 'Wonen'. Daarmee is redelijkerwijs sprake van ligging '**binnen bestaand stedelijk gebied**'. Een verdere motivering op dit punt niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie

Gelet op de verhuisbewegingen is de gemeente Reimerswaal het primaire verzorgingsgebied. Het secundaire verzorgingsgebied is de regio De Bevelanden.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van maximaal 100 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens neemt de komende jaren toe, zowel in de gemeente Reimerswaal als de regio De Bevelanden. In de gemeente Reimerswaal en het secundaire verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad. De gemeente Reimerswaal heeft 1.037 extra woningen nodig, de regio De Bevelanden heeft 5.483 extra woningen nodig. Deze aantallen zijn zeer recent provinciaal afgesproken in de Zeeuwse Woondeal 2023-2030
- Daartegenover staat een harde plancapaciteit van 171 woningen in de gemeente Reimerswaal en 1.578 in regio De Bevelanden. Dit betekent dat de huidige harde plancapaciteit in beide verzorgingsgebieden onvoldoende is. In Reimerswaal is nog ruimte om 866 woningen toe te voegen, in de regio 3.905 woningen.
- Zowel gemeentelijk als regionaal is de geplande woningbouw dus onvoldoende om in de toenemende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat het initiatief aan de Grintweg voorziet in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

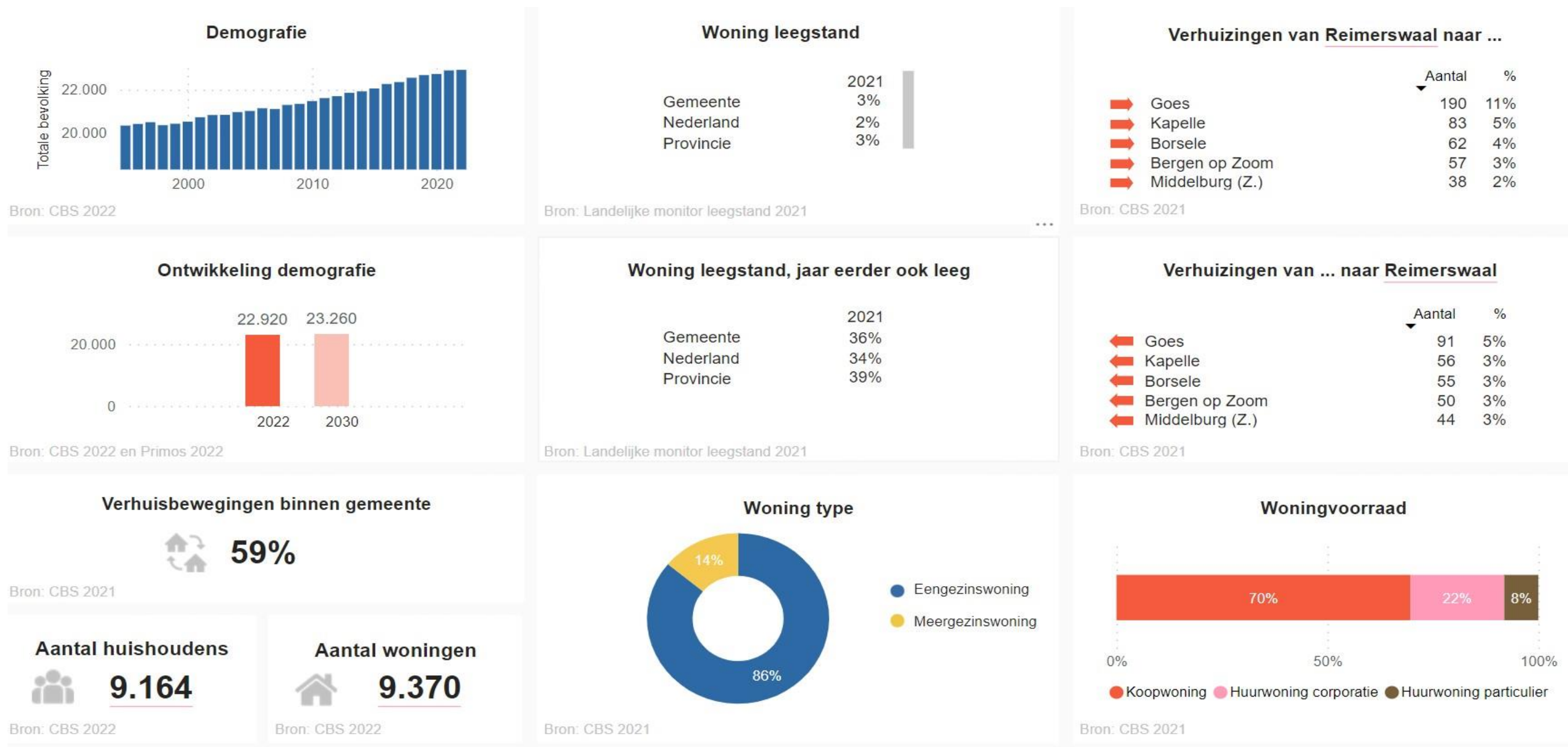
Conclusie: Het initiatief om een gevarieerd programma aan koopwoningen te realiseren voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In provincie Zeeland neemt het aantal huishoudens toe, met name de doelgroep senioren. In de regio De Bevelanden neemt ook de doelgroep gezinnen toe. Hierdoor is in tegenstelling tot de andere regio's in Zeeland behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Daarnaast is de ontwikkellocatie opgenomen in de Zeeuwse Woonagenda.
- Provinciaal ontstaan overschotten aan kleine regulier grondgebonden sociale huurwoningen en kleine goedkope koopwoningen. In regio De Bevelanden is hieraan wel nog behoefte. Het is wel een signaal dat realistisch moet worden omgegaan met het toevoegen van goedkope koopwoningen.
- In de regio ligt de focus binnen de nieuwbouw op reguliere grondgebonden woningen. Dit komt door het blijvend hoge aandeel gezinnen. Deze doelgroep heeft met name behoefte aan koopwoningen in het middeldure segment.
- In Reimerswaal is sprake van stevige vergrijzing. Het aantal senioren neemt stevig toe. De behoefte aan seniorenwoningen neemt daarom toe.
- In alle kernen in Reimerswaal neemt het aantal huishoudens toe. De grootste toename vindt plaats in Yerseke. De grootste groep huishoudens zijn gezinnen. Ook het aandeel stellen en alleenstaanden tussen de 55 en 75 jaar neemt toe. Hierdoor is behoefte aan grote gezinswoningen (vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen) in een mix van prijssegmenten en seniorenwoningen.
- Voor het in stand houden van het voorzieningenniveau in de kernen is het van belang om jongeren en gezinnen te behouden. De beschikbaarheid van koopwoningen vraagt om aandacht. Enerzijds moeten woningen worden gerealiseerd voor gezinnen, anderzijds voor senioren (ook voor de doorstroom). Het initiatief sluit hierop aan door voor beide doelgroepen woningen te realiseren.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van maximaal 100 woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief enorme behoefte blijft bestaan aan nieuwe woningen. Een gezonde woningmarkt heeft bovendien 2 procent leegstand. De gemeente Reimerswaal en de regio De Bevelanden hadden in 2022 beide een woningleegstand van 2%.



Figuur 2: Overzicht op het gebied van wonen in Reimerswaal

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag naar en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarkt verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Reimerswaal

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Reimerswaal	Reimerswaal	59%
Vanuit De Bevelanden (excl. Reimerswaal)	Borsele, Goes, Kapelle en Noord-Beveland	11%
Totaal aantal verhuisbewegingen		70%

De verhuisbewegingen tonen dat 59% van de verhuizingen plaatsvinden binnen de gemeente Reimerswaal. De eigen gemeente is in dit onderzoek daarom het primaire verzorgingsgebied. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt primair gekeken naar de eigen gemeente.

Verder blijkt dat circa 11% van de verhuisbewegingen afkomstig zijn uit de regio De Bevelanden (excl. gemeente Reimerswaal. De regio De Bevelanden is daarmee het secundaire verzorgingsgebied. De meeste verhuisbewegingen naar Reimerswaal komen uit de gemeenten Goes en Kapelle.

Beide verzorgingsgebieden samen zijn goed voor circa 70% van alle verhuisbewegingen.

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 3 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve raming uit tabel 3 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Het aantal **inwoners** en het aantal **huishoudens** neemt toe, zowel in de gemeente Reimerswaal als de secundaire regio. Het aantal huishoudens groeit iets sneller. Dit duidt op een groei van het aantal kleinere huishoudens¹.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad** (zie rij C). Kijkend naar de gehele regio De Bevelanden valt op dat de regionale huishoudensgroei verhoudingsgewijs groter is dan in de gemeente Reimerswaal. Mogelijk zorgt dit voor enige ‘overloop’ van woningzoekenden naar gemeente Reimerswaal.
- In zowel gemeente Reimerswaal als het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). In de gemeente Reimerswaal zijn er 1.037 extra woningen nodig. In de regio De Bevelanden 4.931 woningen².
- De gemeente Reimerswaal telt 9.370 woningen. Hiervan zijn er in 2023 107 opgeleverd en zijn er nog 193 woningen in aanbouw³
- De plancapaciteit⁴ zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefteraming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is

minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.

- De totale plancapaciteit in gemeente Reimerswaal is 171 woningen. Dit is uitsluitend de harde plancapaciteit, de zachte plancapaciteit in de gemeente is niet bekend (op het initiatief na). Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Reimerswaal **sprake van een aanvullende woningbehoefte** van circa 866 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

- De totale plancapaciteit in de regio De Bevelanden is 6.607 woningen, waarvan 1.578 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de regio De Bevelanden **sprake van een aanvullende woningbehoefte** van circa 3.905 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

Tabel 3: Kwantitatieve behoefteraming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Reimerswaal			Regio De Bevelanden (incl. Reimerswaal		
	2022	2032	Ontwikkeling	2022	2032	Ontwikkeling
A. Inwonertal	22.920	24.733	+7,9%	105.405	113.147	+7,4%
B. Huishoudens	9.251	10.185	+10,1%	46.327	51.386	+10,9%
C. Benodigde woningvoorraad	9.370	10.407	+1.037	48.237	53.168	+5.483
D. Harde plancapaciteit tot 2032		171			1.578	
E. Zachte plancapaciteit tot 2032		100 (huidig initiatief)			5.029	
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			+866			+3.905

¹ Provincie Zeeland, Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2022
² Zeeuwse Woondeal 2023-2030 (maart 2023)
³ Nieuwbouw Monitor (geraadpleegd augustus 2023)
⁴ Provincie Zeeland, Dashboard ladderruimte Zeeuwse woningmarktregio's (geraadpleegd augustus 2023)

B1.3 Kwalitatieve behoefte

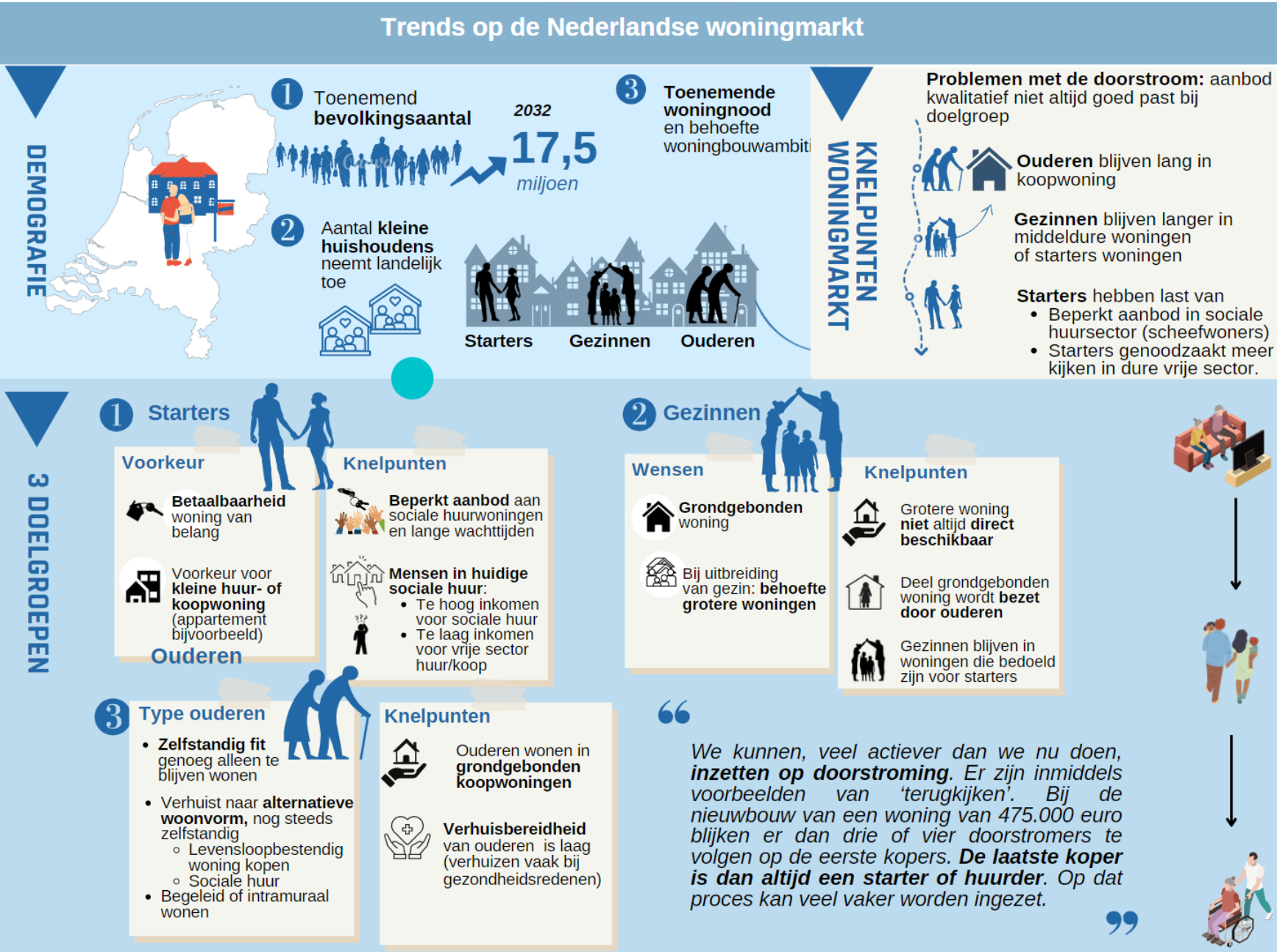
Deze paragraaf brengt de kwalitatieve behoefte in beeld. Dit is gedaan aan de hand van het Woningmarktonderzoek Zeeland, de Zeeuwse Woonagenda en de Woonvisie Reimerswaal. Het initiatief is op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

Figuur 6 toont de belangrijkste trends en ontwikkelingen ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn in de basis drie verschillende doelgroepen te onderscheiden: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

Een belangrijke doelgroep van het initiatief zijn (jonge) gezinnen die bovenmodaal verdienen. Deze groep is doorgaans op zoek naar grondgebonden koopwoningen. Het initiatief sluit goed aan op de behoefte van deze doelgroep. Jonge gezinnen hebben vaak minder te besteden dan oudere gezinnen. Het initiatief voorziet ook in goedkope(re) koopwoningen. Daarmee wordt ook bijgedragen aan de behoefte van jongere gezinnen.

Nederland kent een sterke vergrijzing, het aantal senioren neemt stevig toe. Binnen het initiatief worden ook grondgebonden hofwoningen gerealiseerd, specifiek voor oudere. De woningen vormen een hof, zodat er een soort kleine community ontstaat. Community en een sterke sociale cohesie is iets waar senioren veel waarde aan hechten.



Figuur 6: Trends Nederlandse woningmarkt

Provinciale behoefte

Het aantal huishoudens in de provincie Zeeland neemt toe, met name senioren. In de regio De Bevelanden neemt ook het aantal gezinnen nog stevig toe. Als gevolg van de krimp van de doelgroepen jonger dan 65 jaar, worden op provinciaal niveau overschotten verwacht in reguliere grondgebonden koop- en sociale huurwoningen. Oudere huishoudens stromen door naar een nultredenwoning en de doelgroep die interesse heeft in de vrijkomende reguliere grondgebonden woning wordt (in veel regio's) kleiner. Het gaat vooral om overschotten van:

- Kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen.
- Kleine goedkope koopwoningen.
- Ruime, dure grondgebonden koopwoningen.

Een deel van de dure grondgebonden koopwoningen wordt na prijsdaling mogelijk alsnog door de markt opgenomen. Voor de overige woningen zal er minder vraag ontstaan. Dit geldt echter niet voor de regio De Bevelanden. In tegenstelling tot de andere regio's in Zeeland groeit het aantal huishoudens in De Bevelanden nog wel. Hierdoor is er nog wel behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen.

De behoefte aan nultredenwoningen is door de vergrijzing relatief groot. Het gaat primair om nultreden koopwoningen, maar ook om nultredenwoningen in de sociale- en vrijesectorhuur⁵.

De huidige Zeeuwse woningvoorraad is met veel woningen uit de wederopbouwperiode 1945 - 1970 relatief oud en heeft een lagere bouwkwaliteit dan gemiddeld (Kwalitatief Woononderzoek Zeeland). Dit maakt

de woningvoorraad kwetsbaar⁶. Ook in Reimerswaal en regio De Bevelanden is de woningvoorraad relatief verouderd.

Regionale behoefte

In de regio is het aandeel gezinnen nog altijd hoog. De focus bij nieuwbouw ligt daarom bij reguliere grondgebonden woningen. De doelgroep heeft met name behoefte aan koopwoningen in het middeldure segment. Bijna 65% van de woningen dateert van voor 1980. Dit betekent dat veel woningen in de regio ouder zijn dan 30 jaar. Vernieuwing van de woningvoorraad is daardoor wenselijk. Mede gelet op thema's als duurzaamheid.⁷

Gemeentelijke behoefte

In de gemeente Reimerswaal is sprake van een geboorteoverschot. In tegenstelling tot veel andere gemeenten, waar de ontgroening toeneemt. Daarnaast is ook de vergrijzing in Reimerswaal hoog. De behoefte aan seniorenwoningen neemt hierdoor stevig toe. De verwachting daarbij is dat na 2030 een veel senioren uit hun koopwoningen doorstromen naar seniorenwoningen.

Het aantal huishoudens neemt in alle kernen toe. De grootste toename vindt plaats in Yerseke. Tot 2030 neemt het aantal huishoudens in Yerseke sterk toen, met name tot 2025. De grootste groep huishoudens betreft gezinnen. Ook het aandeel stellen en alleenstaanden tussen de 55 en 75 jaar neemt toe. De huidige vraag naar starterswoningen zal steeds meer omslaan naar een vraag naar woningen voor senioren en een- en tweepersoonshuishoudens. Hierdoor is behoefte aan grote gezinswoningen (vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen) in een mix

van prijssegmenten en seniorenwoningen. Bij het toevoegen van nieuwe plannen geldt dat er geen behoefte is aan meer appartementen en goedkope rijwoningen⁸.

Voor het in stand houden van het voorzieningenniveau in de kernen is het van belang om jongeren en gezinnen te behouden. De beschikbaarheid van koopwoningen voor deze gezinnen moet worden verbeterd.

Jongeren (tot 30 jaar) hebben vaak een koopwoning, vaak met een kleiner woonoppervlak. Het is van belang om ook in de toekomst voldoende woningen te hebben voor starters. Op het moment dat de gezinsgrootte toeneemt moeten er ruimere woningen beschikbaar zijn. Het is daarom belangrijk om lange verhuisketens te maken: van een starterswoning tot een gevarieerd aanbod aan gezinswoningen (duurder, goedkoper, kleiner, groter). Om doorstroming optimaal te faciliteren is het van belang om levensloopbestendige woningen te realiseren voor senioren.

Het aantal verhuizingen vanuit de Randstad naar de rest van Nederland neemt toe. Al sinds 2014 stijgt het aantal vertrekkers uit de randstad. De laatste paar jaar verlieten vooral meer dertigers, veertigers, vijftigers, zestigers en kinderen de Randstad, oftewel met name gezinnen. Deze doelgroep (over het algemeen gezinnen) hebben bepaalde woonwensen die ze in de randstad niet kunnen vinden⁹. Ze hebben doorgaans voldoende financiële middelen en behoefte aan koopwoningen in het middeldure tot dure prijssegment.

⁵ Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (2020)

⁶ Zeeuwse Omgevingsvisie Deel A (2021)

⁷ Regionale Woonvisie Bevelanden (2019)

⁸ Woonvisie Gemeente Reimerswaal (2020)

⁹ NOS, Meer mensen verhuisden van Randstad naar rest van Nederland (2022)

Kwalitatief aanbod

De gemeente Reimerswaal beschikt over 9.370 woningen. Hiervan is circa 86% eengezinswoning en 14% meergezinswoning¹⁰. Circa 70% van de woningvoorraad is koopwoning en 30% huurwoning (22% huurwoningen in bezit van een corporatie, 8% particuliere huurwoningen).

Yerseke telt 2.969 woningen. Hiervan is 85% eengezinswoningen en 15% meergezinswoning. Ook in Yerseke is 70% van de woningen een koopwoning en 28% een huurwoning, 2% is onbekend. Het aantal woningen in bezit van corporaties ligt in de kern wat lager dan in de gemeente Reimerswaal (20%). Het aantal particuliere huurwoningen is gelijk aan de gemeente (8%).

Leegstand

De gemeente Reimerswaal had in 2022 een woningleegstand van 2%. Dit is lager dan het provinciaal gemiddelde (3%) en is gelijk aan het landelijk gemiddelde (2%). Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig.

¹⁰ CBS-Statline (2022) Kerncijfers wijken en buurten

Bijlage 2: Beleidskaders

In deze bijlage is het beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis daarvan is het initiatief afgewogen.

Provincie

Zeeuwse omgevingsvisie (2021)

In de Zeeuwse omgevingsvisie staan de volgende ambities als het gaat om wonen:

- In 2050 is er voor ieder een passende woning beschikbaar. In de omgeving van je huis kun je je veilig voelen. Je wordt er aangezet tot gezond gedrag, zoals wandelen, fietsen, gezond eten, ontmoeten en ontspannen. De woonomgeving draagt bij aan biodiversiteit en is ingericht op langere droogte en overtollig regenwater.
- In de meeste regio's zijn voldoende woningbouwplannen om de uitbreidingsbehoefte op te vangen. Het betreft hier echter een kwantitatieve, niet per se een kwalitatieve match. Veel woningbouwplannen zijn gemaakt in het verleden voor een andere vraag en verwachting. De situatie ziet er op dit moment anders uit, waardoor een deel van de plannen niet van de grond komt. Door de toename van met name alleenstaande 80+ huishoudens lijkt er een mismatch te ontstaan tussen de huidige woningvoorraad en de woningvoorraad die er op lange termijn zou moeten staan. De behoefte aan nultredenwoning en beschutte woonzorgwoningen neemt fors toe.
- Bouwen binnen het bestaand stedelijk gebied is altijd een uitgangspunt geweest. In het stedelijk gebied verliezen steeds meer vormen van vastgoed hun functie, zoals maatschappelijk vastgoed, scholen, winkels, kerken en kantoren. Voor de dynamiek van het stedelijk gebied is het cruciaal dat woningen toegevoegd kunnen worden in, of in plaats van deze gebouwen.

Zeeuwse Woondeal 2023 – 2030 (2023)

De provincie Zeeland heeft in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de nationale woonopgave. Om het woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Circa 16.500 woningen worden gerealiseerd in de provincie Zeeland. De gemeente Reimerswaal zet in op de bouw van 1.037 woningen. De volgende punten uit de Zeeuwse Woondeal zijn van belang voor het initiatief:

- Transformatie van vastgoed en hergebruik voor wonen van (beeldbepalende) leegstaande panden en de sloop van beeld verstorende verpauperde gebouwen. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van steden, dorpen en gebieden. De regio zet zich in om 2.030 woningen te realiseren door transformatie. Het initiatief draagt hieraan bij door de oude mosselkokerij waarvan de bedrijfshallen niet meer gebruikt te worden te transformeren naar een woongebied.
- Het initiatief is opgenomen in de Zeeuwse Woondeal als sleutelproject. Een sleutelproject is noodzakelijk voor de regionale en provinciale woonopgave.
- Er is grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. In de provincie Zeeland wordt gestreefd naar betaalbare huur- en koopwoningen. De regio zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van 10.760 betaalbare huur- en koopwoningen.
- Specifieke aandacht gaat uit naar de woonbehoeften van ouderen. De provincie Zeeland zet in op 6.800 nul-tredenwoningen en 1.600 geclusterde woonvormen.

Zeeuwse Woonagenda (2021)

In de provincie Zeeland liggen er forse opgaven in de bestaande voorraad die vragen om een nieuwe manier van denken en werken. Daarnaast gaat het om aanvullende nieuwbouw van de juiste woningen op de juiste locaties. Samenwerking op Zeeuws niveau is daarvoor cruci-

aal. Als vertrekpunt voor deze Zeeuwse samenwerking is door gemeenten en provincie een gedeelde visie op wonen geformuleerd. De provincie Zeeland heeft drie concrete ambities geformuleerd die aansluiten bij de visie en passen binnen de integrale aanpak:

- Een toekomst bestendige woningvoorraad: de sterke vergrijzing en de daarmee samenhangende verschuiving in de kwalitatieve woningbehoefte maken het extra noodzakelijk om actief te werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad. De opgave zit voor een zeer belangrijk deel in de bestaande woningvoorraad. Deze opgaven komen onder andere voort uit de demografische transitie (vergrijzing en in sommige regio's stabilisatie en krimp), maar ook uit de landelijke noodzaak om de woningvoorraad te verduurzamen. Daarnaast vraagt de leefbaarheid op lokaal niveau op verschillende plaatsen om aandacht. Het doel is het versterken van de bestaande woningvoorraad door woningen te verduurzamen, levensloopbestendig te maken, te renoveren of daar waar nodig te onttrekken.
- Kwalitatief complementaire woningbouw: bij nieuwbouw gaat het veel meer om kwaliteit en minder dan vroeger om kwantiteit. Het gaat om het toevoegen van de juist woningen aan de voorraad op de juiste plekken, complementair aan de bestaande voorraad. Zo draagt nieuwbouw maximaal bij aan een toekomstige woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit 100% aansluit bij de vraag.
- Naast de behoefte aan 'reguliere woningen' wordt een behoefte ge-signaleerd aan specifieke type woningen zoals woningen voor oudere huishoudens. Voor ouderen gaat het bijvoorbeeld om geclusterde woonvormen voor gelijkgestemden en woonvormen op het grensvlak van zelfstandig en intramuraal wonen.

Regio

Woonvisie De Bevelanden 2019 - 2023 (2019)

De missie van de Bevelanden is gericht op een gezonde woningmarkt op de korte, middellange en lange termijn. De regio bouwt voor toekomstige generaties. Om de missie te vertalen naar de korte termijn heeft de regio de volgende ambities geformuleerd.

- Duurzame en toekomstbestendige bestendige woningvoorraad: de Bevelanden heeft grote ambities op het gebied van duurzaamheid. In de woningvoorraad kan veel energie bespaard worden. Door het uitvoeren van energie maatregelen in bestaande woningen en het nemen van extra energiebesparende maatregelen in nieuwbouw.
- De Bevelanden voor iedereen: de regio De Bevelanden wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor iedereen, Dit is niet alleen vanuit sociaal oogpunt belangrijk, maar ook vanuit het perspectief van economische diversiteit. Een evenwichtige en diverse bevolkingsopbouw en beroepsbevolking is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven.
- De Bevelanden zet alleen in op nieuwbouw die echt iets toevoegt: de Bevelanden streeft naar evenwicht in vraag en aanbod op de woningmarkt. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionale woningbouwprogramma. Tot 2035 wordt groei van het aantal huishoudens verwacht. Het realiseren van het bouwprogramma, met behoud van bestaande kwaliteiten en de regionale identiteit, is een belangrijke regionale opgave voor de komende periode.

Woningmarktafspraken De Bevelanden 2020-2030 (2020)

In de woonvisie De Bevelanden 2019-2023 heeft de regio haar visie op wonen beschreven. Dit is vertaald naar de volgende uitgangspunten.

- Niet méér bouwen dan de behoefte: de regio creëert binnen het programma ruimte om in te kunnen spelen op de behoefte uit de markt. Uitgangspunt is dat er in aantal en kwaliteit voldoende woningen en keuzemogelijkheden zijn voor onze (toekomstige) inwoners.

- Inbreiding boven uitbreiding: de regio zet in op concentratie van woningbouw in dragende kernen van de stad. Dit is nodig om draagvlak te houden voor voorzieningen, maar ook ter bescherming van het karakteristieke landelijk gebied. De regio wil de natuurlijke hiërarchie van steden en kernen gezond en vitaal houden.
- Levensloop- en toekomstbestendig: voor woningen die door nieuwbouw aan de woningvoorraad worden toegevoegd geldt dat deze zo veel mogelijk levensloopbestendig moet zijn en aanpasbaar aan de woonvoorkeur van meerdere doelgroepen.
- Aandacht voor groen en water: we geven in de planvorming extra aandacht aan groen en water in verband met klimaatadaptatie.

Gemeente

Woonvisie gemeente Reimerswaal (2020)

Reimerswaal bestaat uit 7 verschillende kernen, ieder met zijn eigen woningbehoefte. In de woonvisie wordt daar rekening mee gehouden. Uit onderzoek blijkt dat de omvang en kwaliteit van de huidige woningvoorraad niet volledig aansluit op de toekomstige woningbehoefte.

Door met aandacht te kijken naar de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte en heldere keuzes te maken in het verdelen van nieuwbouwmogelijkheden en in de aanpak van de bestaande woningvoorraad, kunnen eventuele problemen worden voorkomen.

In Yerseke is sprake van onder programmering. Gelet op de bestaande woningvoorraad, de verwachte huishoudensontwikkeling en het aantal woningbouwplannen ontstaat naar verwachting een woningtekort.

Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen Reimerswaal Actualisatie (2023)

Een belangrijke ambitie voor Yerseke is het beter benutten van de aanwezige kansen en potenties. Op deze wijze kan verdere kwaliteitsverbetering worden bereikt op vele gebieden.

- Optimaliseren van het woon- en leefklimaat en het beter afstemmen van de woningbouw op de behoeften.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen zal prioriteit worden gegeven aan inbreiding en herstructurering van gebieden binnen bestaand stedelijk gebied boven nieuwe uitleglocaties. De locatie Grintweg zal daarbij eerder ontwikkeld (kunnen) worden dan andere locaties.
- Doordat een deel van de bedrijfsactiviteiten aan de Grintweg is beëindigd, ontstaan er voor het gebied Grintweg mogelijkheden voor transformatie tot een woongebied.