

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van Middelburg

Middelburg, 25 oktober 2022

Betreft: advies over de Woonvisie 2023-2027

Geacht College,

Onderstaand reageren wij op de door u reeds vastgestelde Woonvisie 2023-2027. De visie van de gemeente is een coherent stuk. Wij hebben daar nog enkele aandachtspunten voor geformuleerd.

Ondanks ons herhaaldelijke verzoek om een bijdrage te leveren aan het opstellen van de Woonvisie zijn wij hier niet bij betrokken geweest. Op 11 oktober 2022 ontvingen wij de Woonvisie met de mededeling dat deze reeds was vastgesteld op vrijdag 7 oktober 2022. Dat vinden wij een gemiste kans en hierdoor hebben wij onze adviesfunctie niet optimaal kunnen invullen.

Het is goed dat de gemeente samen met Veere en Vlissingen ook een regionale woonvisie gaat opstellen. Hierbij worden wij graag vroegtijdig betrokken. Dit geldt ook voor het opstellen van de woonzorgvisie.

Aandachtspunten m.b.t. de Woonvisie 2023-2027

Wij zijn van mening dat er in de visie te eenzijdig wordt gekozen voor het bouwen van nultreden woningen en te weinig wordt ingezet op starterswoningen. Vanwege de verwachte demografische ontwikkelingen en de beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw begrijpen wij de keuze voor doorstroming van ouderen, maar hiernaast zou het beleid zich erop moeten richten om jongeren te behouden voor Middelburg en de brede groep starters (o.a. nieuwkomers, arbeidsmigranten en alleenstaanden). Wij denken dat als de visie zich enkel richt op meer inbreiding, tegengaan van illegale verhuur, meer bovenwoningen boven winkels en een passende voorraad middenhuurwoningen, dit onvoldoende is om te voorzien in de behoeften van de groep met een smalle beurs. Wij achten meer ambitie, een actiever beleid en concrete maatregelen voor deze doelgroepen gewenst. Dit is goed voor de economie, goed voor de zorg en de publieke sector.

Wij vinden de maatregel dat er buiten het centrum alleen toeristisch verhuurd mag worden als er ook een vaste bewoner is te beperkt. Wij zijn van mening dat deze maatregel ook voor de binnenstad moet gelden. Ook daar is het van belang dat beoogd wordt om een gezonde balans tussen leefbaarheid en toerisme te bereiken.

De gebiedsaanpak in Dauwendaele met betrekking tot de inzet van het warmtenet is positief. De warmtenet ontwikkelingen zouden echter ook ingezet moeten kunnen worden voor oudere woningen van particulieren en niet alleen voor corporatiewoningen. De verduurzaming van oudere woningen blijft een opgave waar de gemeente partijen bij elkaar kan brengen. De gemeente zou zich wat dat betreft meer kunnen inspannen om partijen op één lijn te krijgen. Wij zouden ook graag wat meer aandacht willen vragen voor de samenwerking van de gemeente met de corporatie(s) om

een groot deel van de ambities te verwezenlijken. Onder andere de prestatieafspraken zouden een belangrijker plek moeten krijgen.

Er is een ambitie geformuleerd dat alle woningen in 2030 gemiddeld energielabel A zouden moeten hebben. Het is niet duidelijk hoe de gemeente deze ambitie gaat realiseren.

Er komt een investeringsfonds in 2023 dat jaarlijks met €0,5 miljoen wordt gevuld. De doelstellingen van dit fonds zijn waarschijnlijk bewust erg algemeen geformuleerd. Het is een goed idee om enige financiële beleidsruimte te creëren om gewenste ontwikkelingen te bevorderen. Gelet op de grote opgave op het terrein van verduurzaming zouden deze middelen gekoppeld moeten worden aan deze ambities.


In de PZC werd onlangs aangegeven dat het gemeentelijke beleid zorgt voor onnodige vertraging bij nieuwbouwprojecten. Het gaat hierbij om goedkeuringsprocedures waarbij gemeenten onafhankelijk van elkaar bouwkundige eisen stellen aan identieke woningen die elders al gebouwd zijn en/of waar andere gemeenten al goedkeuring voor hebben gegeven. Gezien het opstellen van een regionale woonvisie zou de intentie moeten zijn hierin nader af te stemmen tussen Middelburg, Vlissingen en Veere.

Als het gaat om de leefbaarheid in de wijken willen wij graag een brede visie zien op de relatie met andere beleidsvelden. We missen de maatregelen en de mogelijkheden die de gemeente reeds heeft. De leefbaarheid in een aantal wijken staat onder druk. Graag zien wij de koppelingen met veiligheid op straat, voorzieningen voor jongeren, bereikbaarheid van het openbaar vervoer en de groenvoorzieningen.


Betrokkenheid bij het verdere traject

Graag worden wij verder betrokken bij de uitvoering van de Woonvisie. Met name met het oog op de verdere ontwikkeling van een samenhangende woonzorgvisie van de gemeente Middelburg, de vertaling van de plannen naar concrete uitvoeringsmaatregelen en het kunnen beoordelen van mogelijke effecten van het nieuwe beleid. Wij zijn graag bereid om daar waar nodig of gewenst gevraagd of ongevraagd advies te geven.

Met vriendelijke groet, namens de Adviesraad Sociaal Domein,



A. de Jong
Voorzitter



H. Winfield
Secretaris