



# WOONVISIE 2018–2027 SCHOUWEN-DUIVELAND

WE WONEN PRETTIG, NAAR WENS EN BEHOEFTE 2.0

## **COLOFON**

Uitgave van : Gemeente Schouwen-Duiveland  
Afdeling Wonen, Werken en Leven  
Afdeling Ruimte en Milieu

Projectleider : Ellen Goossens

Vastgesteld : Gemeenteraadsvergadering van 28 juni 2018



# Inhoud

Woord vooraf .....	4
1. Inleiding .....	5
2. Wat is er aan de hand? .....	10
3. Wat willen we bereiken? .....	14
4. Wat gaan we ervoor doen? .....	22
5. Hoe programmeren we ver- en nieuwbouw? .....	38
6. Hoe gaan we dit organiseren? .....	46
Bijlage I: Actieprogramma Wonen 2018–2027 .....	49
Bijlage II: Evaluatie Woonvisie 2013–2017 (inclusief verantwoording actieprogramma) .....	54
Bijlage III: Samenvatting Woningmarktanalyse 2017–2027 .....	55

# Woord vooraf

Het roer moet om!

Schouwen-Duiveland is een fantastische plek om te wonen. Dat willen we in de toekomst graag zo houden. Daarom moeten we op tijd de bakens verzetten om een passend antwoord te hebben op de woonwensen en -behoeften van straks. Die behoefte gaat namelijk veranderen. Het is zaak om nú het roer om te zetten en slim gebruik te maken van de kansen die alle maatschappelijke en demografische veranderingen bieden. Als we dit nú niet doen, zijn we straks te laat en zitten we opgescheept met een woningbestand dat niet meer aansluit op die veranderende wensen en behoeften van onze (toekomstige) inwoners. Met als resultaat: onverkoopbare en leegstaande woningen. En leegstand en leefbaarheid gaan niet samen, dat weten we allemaal.

‘We wonen prettig naar wens en behoefte’. Dat is ons doel voor wonen in 2040. Ambitueus?

Zeker, maar door ons beleid op tijd bij te stellen moet dit mogelijk zijn. Dat betekent wel dat we de gangbare gedachte om met nieuwe woningen een financieel of persoonlijk probleem op te lossen loslaten en kiezen we voor een kwalitatieve benadering van wonen: namelijk één waarbij mensen met hun woonbehoeften én de leefbaarheid van de kern centraal staan. Anders gezegd: we gaan alleen nog kwalitatief gewenste woningen toevoegen op die locaties die de leefbaarheid en structuur van de kernen verstrekken. Als niet de juiste woningen worden toegevoegd aan de kernen, komt doorstroming niet op gang en kunnen bijvoorbeeld jongeren niet aan een woning komen, terwijl we deze woningen wél hebben op de kernen. Als er te veel woningen worden gebouwd op de verkeerde plaatsen, ontstaat er op middellang termijn een verschuiving van het probleem: iemand die een nieuwe woning betreft, laat meestal een andere, bestaande woning achter. Voldoet die niet aan de toekomstige wensen en behoeften dan dreigt onverkoopbaarheid en leegstand. En dat is nu net wat we willen voorkomen.

Daarom kiezen we doelbewust voor het uitgangspunt kwaliteit boven kwantiteit. Waarmee we willen aangeven dat we vooral inzetten op het aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan de gewijzigde omstandigheden. Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen, er komen steeds meer (oudere) een- en tweepersoonshuishoudens en het aantal jonge gezinnen gaat in de toekomst afnemen. Dit is geen angstscenario, maar een realiteit die kansen biedt. Maar je moet die kansen wel willen zien en... .vooral willen benutten. Met die kansen willen we in ons beleid en onze planning rekening houden. Dat betekent ook dat we ‘de boel niet op slot’ doen. Nieuwbouw blijft een optie, maar alleen als vaststaat dat dit een noodzakelijke aanvulling is van onze woningvoorraad en aansluit bij de behoefte van onze inwoners en ook nieuwe vestigers. Deze hernieuwde woonvisie biedt ruimte om de komende jaren meer dan voorheen in te zetten op het aantrekken van nieuwkomers, maar wel met bijzondere plannen.

Na een intensief traject ligt er nu een uitdagende visie met mogelijkheden om te bouwen naar behoefte. Ik ben ervan overtuigd dat we met deze nieuwe woonvisie in staat zijn om nog beter in te spelen op de woonwensen- en behoeftes van onze huidige én toekomstige inwoners en dat Schouwen-Duiveland een nog betere plek wordt om te wonen!

Namens het College van burgemeester en wethouders,  
Daniël Joppe  
wethouder Volkshuisvesting

**uit·da·ging**

(de; v; meervoud: uitdagingen)

- 1 Oproep, uitnodiging
- 2 Iets dat inspireert omdat het moeilijk is

## 1.1 AANLEIDING VOOR DE HERIJKING WOONVISIE

Wonen op Schouwen-Duiveland brengt bij veel mensen het vakantiegevoel naar boven; het wonen aan de kust, de authentieke vestingstadjes en de rustieke, maar vitale dorpjes. We hebben een woonomgeving waar veel gemeenten jaloers op zijn. Dit betekent echter niet dat we op onze lauweren kunnen rusten. Bovengenoemde woonkwaliteiten van ons eiland staan onder druk. We hebben al enige tijd de behoefte aan passend beleid om de uitdagingen op het gebied van het wonen aan te gaan.

In 2013 hebben we daarom de Woonvisie 2013–2022 opgesteld met onze maatschappelijke partners op het brede terrein van het wonen. In 2018 hebben we de eerste 5 jaar van de Woonvisie (2013–2017) geëvalueerd<sup>(1)</sup>, om vervolgens deze informatie te gebruiken voor de nieuwe woonvisie (2018–2027). In februari 2018 heeft de raad de nieuwe onafhankelijke woningmarktanalyse ‘Solide basis onder actueel woonbeleid en woonafspraken’ (2017–2027)<sup>(2)</sup> onderschreven en vastgesteld. De uitkomsten van deze woningmarktanalyse en de trends en ontwikkelingen geven aanleiding om de Woonvisie te herzien.

### Verskil dynamiek woningmarkt en vraag naar extra woningen

In de afgelopen jaren hebben we te maken gehad met een economische recessie, waardoor de doorstroming op de woningmarkt sterk stagneerde, zowel nationaal als lokaal. Op dit moment is er sprake van een duidelijke opleving in de vraag naar woningen door de lage rentestand, het aantrekken van de economie en het ‘inlossen’ van eerdere verhuisplannen. Deze economische ontwikkeling (hoog conjunctuur) moet echter niet verward worden met de demografische ontwikkelingen op langere termijn. De huidige vraag naar woningen heeft te maken met de korte termijn verhuiswens van inwoners. De behoefte aan woningen op langere termijn heeft te maken met de veranderende samenstelling van de bevolking in relatie tot de bestaande woningvoorraad. Economische groei kan wel zorgen voor meer dynamiek op de woningmarkt en leiden tot betere verkoopbaarheid van woningen, waardeinstijging, meer transacties. Extra (additionele) woningvraag ontstaat echter doordat er nieuwe huishoudens bijkomen. Dit is voor onze gemeente nog maar in beperkte mate het geval. Belangrijk is om deze twee componenten goed uit elkaar te houden.

### Ontgroening en vergrijzing zetten door

Een aantal demografische trends heeft grote invloed op de woningmarkt op Schouwen-Duiveland. Het bevolkingsaantal in onze gemeente is de afgelopen tien jaar voorzichtig teruggelopen. Hoewel het aantal huishoudens (en dus woningbehoefte) de komende jaren nog beperkt zal toenemen, bevinden we ons in een overgangsfase. Over een tiental jaren is naar verwachting de rek uit het toevoegen van nieuwe woningen op Schouwen-Duiveland. In de huidige woonvisie was dit ook al geconstateerd. Dit heeft consequenties voor zowel de bestaande voorraad als de plannen voor nieuwbouw. Het accent in beleid moet echter nog sterker van kwantiteit naar kwaliteit verschuiven.

Ook de samenstelling van onze bevolking verandert. Het aandeel en aantal 1- en 2-persoonshuishoudens ouderen (doelgroep 75+) neemt sterk toe, terwijl het aandeel jongeren afneemt. De vergrijzing vraagt om een grotere aandacht voor wonen met zorg in ons woonbeleid. Een tendens die verder wordt doorgezet vanwege toenemende scheiding tussen wonen en zorg.

---

1 Zie bijlage II

2 Zie bijlage III

## Actuele wettelijke kaders beschikbaar

Afgelopen jaren zijn er verschillende nieuwe wetten en regels geïntroduceerd. De uitwerking hiervan gaat in sommige gevallen pas de komende jaren zichtbaar worden. Belangrijk zijn: decentralisaties, scheiden wonen en zorg, Leegstandwet, scherpe regels banken, aanpassing van de hypotheekrenteaftrek en heffing en regels corporaties (Woningwet 2015).

## 1.2 KADERS OM REKENING MEE TE HOUDEN

Er zijn een aantal beleidskaders opgesteld of worden binnenkort herijkt die mede richting geven voor onze visie op het wonen. Over het Tij van de Toekomst komen we later in de visie nog te spreken. In deze paragraaf lichtten we kort de overige kaders toe.

### Provinciaal Omgevingsplan: regionale woningmarktafspraken

Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren; dynamisch zijn, met voldoende nieuwbouw, doorstroming en verandering van de bestaande woningvoorraad. Met het herziene Provinciaal Omgevingsplan (2016) zet de provincie Zeeland nog steeds in op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Om dit te bevorderen hanteert het Omgevingsplan het gebruik van de vernieuwde 'ladder' voor duurzame verstedelijking (2017). Dit houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over behoefte en het ruimtegebruik.

Als gemeente moeten we zorgen voor een goede actuele onderbouwing van deze 'duurzaamheidsladder' en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de provinciale doelen voor bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor deze onderbouwing gaan we de **regionale woningbouwafspraken (2014–2024) actualiseren** op basis van uitgangspunten van deze woonvisie. Hierbij geldt overigens dat Schouwen-Duiveland door de provincie als één regio wordt beschouwd. Deze afspraken zijn ook nodig om in aanmerking te komen voor provinciale ondersteuning uit het zogenaamde herstructureringsfonds. De beoogde woningbouwafspraken moeten in ieder geval de volgende zaken bevatten:

- Een kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar;
- De invulling van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik;
- De aanpak en afspraken over de herstructureringsopgaven in de bestaande woningvoorraad (inclusief particuliere sector);
- Aandacht en prioriteit voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- Visie op en afspraken over deeltijdwonen.

In 2018 wordt het Provinciaal Omgevingsplan op een aantal onderdelen herijkt. Relevante nieuwe onderdelen voor wonen zijn: deeltijdwonen, versterken steden en dorpen en uitruil bouwtitels. In het Ontwerp Omgevingsplan Zeeland 2018 is aangegeven dat het gewenste regionale woningbouwbeleid, met keuzes op basis van regionale kwalitatieve discussies, onvoldoende van de grond is gekomen. De kaders van het instrument regionale woningmarktafspraken worden daarom door de provincie heroverwogen. Indien nodig kan dit leiden tot een aanpassing van het Omgevingsplan of de Omgevingsverordening. Ook wordt dit jaar gestart met het opstellen van een nieuwe Provinciale Omgevingsvisie in de geest van de Omgevingswet. Met deze Woonvisie kunnen we de gemaakte woningmarktafspraken uit 2014 in overleg met de provincie actualiseren.

### Omgevingsvisie buitengebied/verordening Ruimte provincie Zeeland

Zowel de gemeentelijke Omgevingsvisie buitengebied, het Omgevingsplan van de provincie als de daarbij horende verordening gaan ervan uit dat er nog mogelijkheden zijn voor woningbouw in het buitengebied. In 2017 is gestart met het opstellen van een Omgevingsvisie buitengebied. De hoofdlijnen van de visie is in concept gereed. Hierin is opgenomen dat het relatieve aandeel van woningen op het platteland groter

wordt (onder andere door stoppende agrarische bedrijven). De behoefte aan wonen in een deel van het buitengebied is aanwezig. Wel gaan we terughoudend om met extra woningbouw in het buitengebied.

In onze Woonvisie zullen we deze visie op het buitengebied opnieuw moeten herijken, mede gezien de afnemende woningbehoefte op de lange termijn en het versterken van de leefbaarheid van de kernen. In het visiehoofdstuk gaan we nader in op de rol van het buitengebied bij de uitdagingen op het gebied van wonen op Schouwen-Duiveland.

### **Zeeuws energieakkoord - Eilandelijke energieagenda 2018-2023**

In 2017 is door 25 partijen een Zeeuws energieakkoord ondertekend voor energiebesparing in de bestaande particuliere woningvoorraad. Einddoel is dat Schouwen-Duiveland in 2040 energieneutraal is, vijf jaar eerder dan het energieakkoord. De focus tot 2023 ligt op het elektriciteitsneutraal worden van Schouwen-Duiveland, met aandacht voor bestaande voorraad, nieuwbouw en nieuw ruimte beslag.

### **Maatschappelijke resultaten Sociaal Domein**

De visie voor het sociaal domein in onze gemeente is: 'Iedereen doet mee en draagt een steentje bij'. Vertaald naar het voor wonen relevante maatschappelijke resultaat: *Mensen met en zonder beperking wonen langer zelfstandig thuis in een veilige en toegankelijke omgeving*. De wens is om veilig, zelfstandig en betaalbaar te wonen, in een woning naar keuze in een prettige buurt met een aantal basisvoorzieningen en een divers sociaal netwerk om zich heen.

## **1.3 HOE IS DEZE WOONVISIE TOT STAND GEKOMEN**

De raad heeft bij de vaststelling van de woningmarktanalyse in februari 2018, middels een amendement, besloten om de herijkte woonvisie uiterlijk in de vergadercyclus van juni 2018 vast te stellen. Deze strakke planning is gewenst omdat:

- diverse dorpen werken aan stads- en dorpsvisies, waarvoor een actuele visie op wonen en woningbouwplannen essentieel is;
- snel duidelijkheid gewenst is over welke kaders nodig zijn voor het beoordelen van woningbouwplannen.

Het college heeft daarom besloten het herijken van de woonvisie kort en krachtig op te pakken, waarbij een beperkte input van onze maatschappelijke partners mogelijk is. De volgende stappen zijn doorlopen:

- **1e beeldvormende bijeenkomst met raad en stakeholders**  
Op 18 april 2018 heeft een openbare bijeenkomst plaatsgevonden met raadsleden en de maatschappelijke partijen op het brede terrein van wonen. Denk aan woningcorporatie, makelaars, zorg- en welzijnsleveranciers, zorgkantoor, provincie, consumentorganisaties, dorps- en stadsraden en ontwikkelaars. We hebben de aanpak van het herijken van de woonvisie en de uitkomsten van de woningmarktanalyse gepresenteerd. Met elkaar zijn we aan de hand van een aantal stellingen in discussie gegaan. Eerste ideeën voor het bestrijden van de knelpunten en het benutten van de kansen zijn met elkaar gewisseld.
- **Opstellen evaluatie Woonvisie 2013–2017**  
Op 1 mei 2018 heeft het college kennis genomen van de evaluatie van de woonvisie 2013-2017. Deze informatie wordt gebruikt voor het herijken van de woonvisie (2018-2027). In de bijlage II staat een uitgebreide evaluatie van de woonvisie.
- **Bijeenkomsten klankbordgroep raad**  
Op 8 mei en 28 mei hebben er twee besloten bijeenkomsten met vertegenwoordigingen uit de verschillende raadsfracties plaatsgevonden. Hierbij heeft een terugkoppeling plaatsgevonden van de evaluatie, zijn uitgangspunten, visie en kaders besproken om richting te geven aan de verdere uitwerking van de woonvisie.

- **2e beeldvormende bijeenkomst raad en stakeholders**

Op 19 juni 2018 is de concept Woonvisie gepresenteerd aan de raad en de stakeholders. Tijdens deze bijeenkomst zijn indrukken opgehaald over het concept en vragen van de aanwezigen beantwoord.

- **Besluitvorming raad**

De woonvisie is op 21 juni 2018 behandeld in de oordeelsvormende vergadering van de raad en op 28 juni 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met de concept Woonvisie 2018 – 2027, met dien verstande dat:

1. deeltijdwonen voor nieuwe gevallen niet meer is toegestaan per 1 september 2018 of kort nadien;
  2. het college van burgemeester en wethouders in overleg met stads- en dorpsraden een plan uitwerkt waar het binnen de kernen mogelijk dan wel wenselijk is recreatiewoningen toe te staan en daartoe de gemeenteraad een voorstel tot ruimtelijke beleid hieromtrent te doen;
  3. het college van burgemeester en wethouders in datzelfde onderzoek binnen de ruimtelijke wetgeving tevens een voorstel doet binnen een redelijke termijn de huidige deeltijdwoningen als nog uit te faseren.
  4. het college van burgemeester en wethouders wordt verzocht een regeling op te stellen om oude landbouwschuren in het buitengebied te slopen en hiervoor in de plaats woningen te bouwen in de kern (mede) ter oplossing van knelpunten in die kern.
  5. een actiepoint wordt toegevoegd, namelijk 21a, welke als volgt komt te luiden:
- In samenspraak met Zeeuwlant een experiment uitwerken voor het huisvesten van jongeren en tijdelijke medewerkers in tijdelijke verhuurbare huisvesting, bijvoorbeeld in Tiny Houses, in of rondom de kern Renesse en hiertoe in het eerste helft van 2019 aan de gemeenteraad een voorstel doen. Tevens nagaan welke overige locaties op Schouwen-Duiveland voor dergelijke huisvesting geschikt zijn. Bovenstaande beslispunten zijn verwerkt in deze definitieve versie van de Woonvisie.

## 1.4 LEESWIJZER

We lichten nu kort de opbouw van de Woonvisie toe. Elk hoofdstuk maakt onderscheid tussen de eigen eilandelijke huishoudens enerzijds en potentiële vestigers (migratiestromen) anderzijds. Daarnaast maken we onderscheid tussen kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen/opgaven.

### Hoofdstuk 2: Wat is er aan de hand? (analyse)

De Woonvisie start met een samenvatting van de analyse van onze woningmarkt. Daarbij kijken we naar het verleden, heden en de nabije toekomst. In dit hoofdstuk is een samenvatting opgenomen van de evaluatie van de woonvisie 2013-2017 en de woningmarktanalyse 2017-2027, voor een uitgebreidere samenvatting verwijzen we naar bijlage II en III.

### Hoofdstuk 3: Wat willen we bereiken? (visie)

Nadat we de balans hebben opgemaakt over onze woningmarkt, presenteren we onze visie op het wonen. Het Tij van de Toekomst is daarbij ons eerste uitgangspunt; waar willen we in 2040 staan met onze woningmarkt en wat zijn onze ambities tot 2027? Wel kijken we hier of we op basis van onze analyse de visie uit het Tij op onderdelen moeten aanpassen. Tot slot zetten we onze strategie voor de komende jaren uiteen. Hoe gaan we te werk, zodat we ons doel in 2040 gerealiseerd hebben?

### Hoofdstuk 4: Wat gaan we ervoor doen? (beleidskaders en maatregelen)

Aan onze visie koppelen concrete beleidsopgaven. In hoofdlijnen hebben we dat al in de strategie van het vorige hoofdstuk uiteengezet. Hoofdstuk 4 gaat op de beleidsopgaven in, waarbij we per opgave concrete maatregelen benoemen.



### **Hoofdstuk 5: Hoe programmeren we de woning(ver)bouw? (afweging + prioritering)**

Hoofdstuk 5 gaat nader in op de kwantitatieve opgaven uit het vorige hoofdstuk. Hierin geven we aan hoe we evenwicht tussen woningbehoefte en de aanwezige plancapaciteit gaan creëren. Daarvoor presenteren we een afwegingskader waarmee we onze woningbouwplannen prioriteren en zodoende keuzes kunnen maken voor ons woning(ver)bouwprogramma.

### **Hoofdstuk 6: Hoe gaan we dit organiseren? (organisatie)**

Hoofdstuk 6 geeft weer hoe de praktische uitwerking van de Woonvisie in zijn werking zal gaan. Daarbij gaat het onder andere over de rolverdeling (wie doet wat), maar ook over monitoring en evaluatie van de uitvoering van de Woonvisie.

# Wat is er aan de hand?

# 2

De krimp van onze bevolking zet door. Het aantal huishoudens neemt nog wel een aantal jaar toe. Maar op de langere termijn (rond 2025) zal het aantal huishoudens stagneren en uiteindelijk afnemen. Daarnaast neemt het aantal ouderen verder toe, terwijl het aantal jongeren daalt. Zo'n 80-85 % van de woningopgave tot 2040 wordt veroorzaakt door de groei van het aantal éénpersoonshuishoudens. Er is vooral een stijging door het aantal alleenstaande ouderen 75+ en door toename van het aantal echtscheidingen. Nu al is meer dan de helft van de huurders (52 %) van de woningcorporatie Zeeuwendijk alleenstaand.

Deze ontwikkelingen hebben grote gevolgen voor onze woningvoorraad, zowel kwantitatief als kwalitatief. In dit hoofdstuk gaan we kort in op enkele actuele trends en ontwikkelingen op de woningmarkt en geven we een korte samenvatting van de evaluatie van de Woonvisie 2013–2017 en de woningmarktanalyse 2017–2017. Voor de nadere analyse van de huidige stand van zaken van onze woningmarkt en te verwachten ontwikkelingen verwijzen we naar de woningmarktanalyse 'Solide basis onder actueel woonbeleid en woonafspraken' (2017–2027)<sup>(3)</sup> en het rapport Wonen in Zeeland 'Analyse van de Zeeuwse woningmarkt' (mei 2017) in opdracht van de Provincie Zeeland<sup>(4)</sup>.

## 2.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Naast hierboven al genoemde demografische ontwikkelingen spelen er nog diverse trends en ontwikkelingen op de woningmarkt die van invloed zijn op onze woningbehoefte en -voorraad.

### Meer aandacht voor bestaande woningen

Door de afname van de huishoudensgroei op termijn, waardoor er minder extra woningen nodig zijn, moet de aandacht van overheden en marktpartijen meer verschuiven van nieuwbouw naar de kansen en opgaven binnen de bestaande woningvoorraad. Renovatie en herstructurering worden belangrijker als nieuwbouw op uitbreidingslocaties. De kwaliteit wordt daarmee belangrijker dan de kwantiteit.

Er is (bijna) geen behoefte meer aan uitbreiding van woningen op Schouwen-Duiveland. Het grootste deel van de 'stenen' van de toekomst staan er in wezen al. Echter dit zijn niet altijd kwalitatief de juiste 'stenen'. De kwalitatieve opgave (de juiste woning voor de doelgroepen in het juiste segment) moet daarom nog veel meer aandacht krijgen dan nu, omdat dit belangrijker is dan de kwantitatieve opgave (meer woningen bouwen). Vooral in de bestaande 'reguliere' grondgebonden koopwoningen is er een groeiend overschot. Een deel van de bestaande voorraad is ongeschikt voor de groeiende (alleenstaande) doelgroep: niet levensloopbestendig (te maken) en een te groot woonoppervlak. Een aanpassing van de bestaande koop- en huurwoningen voorraad is noodzakelijk.

### Visie op de bestaande woningportefeuille

We zitten middenin een omslag van nieuwbouwplanologie naar beheerplanologie. De komende decennia staan vooral in het teken van het verbeteren van de kwaliteit en doorontwikkeling van alles wat er al is. Woningbouw blijft nodig, maar vooral ter vervanging en verbetering van wat er al staat. Uitbreidingsnieuwbouw wordt minder belangrijk. Nieuwbouw in onze kernen moet dan ook van maximale toegevoegde waarde voor de woningmarkt op Schouwen-Duiveland. Dat wil zeggen, dat nieuw te bouwen woningen qua typologie en segment meer moeten passen bij de toekomstige behoefte, in plaats

3 Vastgesteld in de gemeenteraad op 15 februari 2018.

4 <https://www.dezb.nl/dam/planbureau/bestanden/rapport-wonen-in-zeeland-incl--cover.pdf>

van aansluiten bij de actuele vraag van vandaag de dag. De omslag van nieuwbouwplanologie naar beheerplanologie betekent in feite dat je als gemeente steeds meer moet gaan denken als een belegger, met visie op de bestaande woningportefeuille.

### **Huren blijft populair, maar vooral ook een andere vraag naar woningen geschikt voor ouderen**

Er is meer vraag naar (huur)woningen geschikt voor de 1- en 2-persoonshuishoudens van 75+ (levensloopbestendig en nabij (zorg)voorzieningen). Ze hebben een voorkeur voor nultrede (huur- en koop-)woningen en geclusterd wonen. Door de veranderende samenstelling van een groot deel van de toekomstige huishoudens ontstaat er een vraag naar relatief kleine woningen (appartementen, patio's) met kleinere buitenruimte en een afname van relatief grote woningen met een tuin. Dit vraagt ook om weer aandacht voor concepten als smartliving, thuishuis, knarrenhofjes om langer thuis wonen mogelijk te maken. In alle kernen in onze gemeente moeten we deze kwalitatieve opgave zien te realiseren.

### **Meer aandacht voor duurzaamheid en technologische vernieuwing**

De digitalisering heeft zich verder ontwikkeld. Persoonlijke dienstverlening kan steeds meer in en om huis geregeld worden. De bewustwording en behoefte om energie te besparen neemt verder toe. Een ingrijpende verandering is de energietransitie. Door elektrisch rijden en elektrisch verwarmen wordt onze elektriciteitsconsumptie veel groter dan nu, waardoor het rendabel wordt veel meer energie zelf te gaan opwekken. De energietransitie raakt ook de bestaande woningvoorraad. Het rijksbeleid om de gaswinning versneld terug te dringen, vraagt versneld om maatregelen in de bestaande woningvoorraad. En hoewel dat mogelijk geen makkelijke opgave is, moeten we de komende jaren ons inspannen om hier belangrijke stappen in te zetten.

## **2.2 EVALUATIE WOONVISIE 2012–2017**

De huidige Woonvisie is opgesteld voor een periode van 10 jaar (2013–2022). We hebben de eerste 5 jaar (2013-2017) geëvalueerd in mei 2018, om vervolgens deze informatie te gebruiken voor het bijstellen/herijken van de woonvisie (2018-2027). Voor de evaluatie hebben we de volgende onderdelen van de huidige woonvisie doorlopen:

- Actieprogramma 2013–2022
- Kaders om rekening mee te houden (provinciaal en gemeentelijk)
- Trends en ontwikkelingen (nieuwe wettelijke ontwikkelingen zijn meegenomen)
- Ons doel voor 2022 (Tij van de toekomst en woonambitie)

In de bijlage II staat een uitgebreide evaluatie van deze onderdelen van de woonvisie.

## HOOFDCONCLUSIES UIT DE EVALUATIE 2013–2017

1. Als gevolg van de woningmarktcrisis en de ingewikkelde opgaven in de transitie van de woningmarkt hebben we nog wat stappen te zetten om onze ambities te realiseren, maar we zijn op verschillende punten goed op weg.
2. De focus zou moeten liggen op kwaliteit: minder en betere nieuwbouw en op veel aandacht voor de vitaliteit van de bestaande voorraad. De aandacht gaat nog te veel uit naar (aantallen) nieuw te bouwen woningen. Woningen kunnen niet meer gezien worden als financieringsinstrument voor onrendabele investeringen.
3. De huidige woningbouwplannen hebben in de praktijk niet geleid tot een extra toename van het aantal huishoudens van vestigers. In 2013 gingen we uit van een toename van 450 huishoudens in 10 jaar voor de reguliere huishoudensontwikkeling. In de periode 2013-2017 is het aantal huishoudens met 220 toegenomen in de gemeente. Dit komt dus precies overeen met de destijds verwachte groei. Om meer vestigers, dan de reguliere migratie van 30 %, aan te trekken moeten woningbouwplannen onderscheidend en kwalitatief hoogstaand zijn.
4. De vergrijzing en langer zelfstandig thuis wonen zet door en neemt in de woonvisie een steeds belangrijkere rol in. Er is nog de afgelopen jaren onvoldoende levensloopgeschikt gebouwd om aan de toekomstige vraag te voldoen, meer sturen hierop is noodzakelijk.
5. Met de corporaties (Zeeuwendland/Woonzorg) moeten nadere afspraken gemaakt worden over de aanpak en uitvoering van de integrale transformatie van de bestaande woningvoorraad in relatie tot nieuwbouw (toegankelijkheid woningen, spreiding verkoopbeleid, sloop en nieuwbouw, energetische maatregelen enzovoort. In overleg met de inwoners in de kernen (in het kader van de op te stellen stads- en dorpsvisies) moet dit nader worden uitgewerkt.
6. Meer aandacht moet er komen voor de bewustwording en aanpak bestaande particuliere woningvoorraad (bijvoorbeeld door promoten regelingen PIW, DPW, Blijverslening).
7. Starters maken jaarlijks volop gebruik van de aantrekkelijke starterlening en heeft nog steeds een toegevoegde waarde om de starters op de woningmarkt te helpen.
8. Wanneer vanwege een groeiend beroep op woningen door deeltijdbewoners, aantoonbare schaarste ontstaat of leefbaarheidsproblemen, kan een huisvestingsverordening alsnog worden vastgesteld. Nader onderzoek is gewenst naar schaarste en leefbaarheid in kernen.

## 2.3 WONINGMARKTANALYSE 2017–2027

Op 15 februari 2018 heeft de raad de nieuwe onafhankelijke woningmarktanalyse 'Solide basis onder actueel woonbeleid en woonafspraken' (2017–2027) onderschreven en vastgesteld. In bijlage III is een samenvatting te lezen van deze woningmarktanalyse met aanbevelingen voor het vervolg. De uitkomsten van deze woningmarktanalyse geven mede aanleiding om de Woonvisie te herijken.

De raad heeft besloten om als basis voor de herijking van de woonvisie te kiezen voor de maximale uitbreidingsbehoefte in de groeikernen<sup>5)</sup> van 480 woningen voor de periode 2017–2027 en daarmee de maatschappelijke consequenties van leegstand in de balans- en transitiekernen te aanvaarden. De raad erkent hierbij de noodzaak om beleid en een concreet plan van aanpak op te stellen voor een extra sloop- en transitieopgave van 235 woningen in de balans- en transitiekernen én het publiekrechtelijk wegbestemen van de functie wonen om maatschappelijke gevolgen te minimaliseren. Op het niveau van Schouwen-Duiveland betekent dit een netto uitbreidingsvraag van 245 woningen (toename van 480 woningen in de groeikernen en afname van 235 woningen in de balans- en transitiekernen).

In onderstaande samenvatting is het overallbeeld met enkele belangrijke conclusies en hoofdlijnen uit de woningmarktanalyse opgenomen.

5 Term groei-, balans- en transitiekernen wordt nader toegelicht op bladzijde 19

## HOOFDCONCLUSIES UIT DE WONINGMARKANALYSE

1. Schouwen-Duiveland functioneert als één samenhangende woningmarkt. Hierbinnen bestaat voor de periode 2017-2027 een verwachte (netto) uitbreidingsvraag van 245 woningen. Enkel met plannen die aantoonbaar extra huishoudens <sup>6</sup>trekken is meer dan 245 woningen toevoegen mogelijk zonder negatieve effecten.
2. Er zijn verschillen tussen kernen: grootste potentie om kwantitatieve uitbreidingsvraag te hosten in Zierikzee, Burgh-Haamstede en Bruinisse. Kwalitatieve opgaven zijn er overal, waardoor ook in kleine kernen kwalitatief toevoegen nodig kan zijn.
3. Veroudering van de bestaande voorraad zorgt op termijn voor vervangingsopgave: groot aandeel eenvoudige woningen uit de jaren '50 en '60 in de woningvoorraad. In de kleine kernen bovendien oudere voorraad dan in de grote kernen. Dit zijn veelal de minst aantrekkelijke delen van de woningvoorraad met op termijn de grootste kans op leegstand.
4. Toename van het aantal oudere een- en tweepersoonshuishoudens en afname van het aantal gezinnen en jongere huishoudens; dit zorgt voor een duidelijke toename in de vraag naar levensloopbestendige grondgebonden woningen en appartementen en een sterke afname in de vraag naar reguliere grondgebonden woningen.

---

6 Bovenop de al meegenomen reguliere migratiestromen in de provinciale prognose

# Wat willen we bereiken?

# 3

Met de ontwikkelingen en analyses uit het vorige hoofdstuk weten we als gemeente waar we staan. In dit hoofdstuk geven we een visie op het wonen in Schouwen-Duiveland voor de komende jaren. Waar willen we in 2040 staan? Wat is onze opgave tot 2027? Wat wordt daarbij onze strategie?

## 3.1 TIJ VAN DE TOEKOMST: WE WONEN IN 2040 PRETTIG NAAR WENS EN BEHOEFTE

Het Tij van de Toekomst (2011) schetst de toekomstvisie voor Schouwen-Duiveland in 2040, als het gaat om het wonen, maar ook andere thema's als economie en voorzieningenniveau. In 2018 wordt de strategische visie herijkt. Zijn we op de goede weg of is bijsturing op onderdelen gewenst. In de evaluatie<sup>(7)</sup> van de Woonvisie hebben we geconstateerd dat we de beleidskeuzes uit de strategische visie op hoofdlijnen kunnen voortzetten, alleen inhoudelijk op een paar onderdelen moeten bijstellen. Dit nemen we mee bij de herijken van de strategische visie en in deze woonvisie. Voordat we de toekomstvisie schetsen, geven we eerst een visie op onszelf en onze woonomgeving.

### Wie wij zijn

#### Onze inwoners

Inwoners van Schouwen-Duiveland zijn betrokken, eigenzinnig en hebben oog voor kwaliteit van leven. Betrokkenheid omdat het wonen op- en het delen van een eiland zorgt voor verbondenheid. Onze mensen houden rekening met elkaar. Bovendien beschikken we over een sterk verenigingsleven. Velen van ons zijn lid van een of meerdere verenigingen en zetten zich vaak ook als vrijwilliger in. Eigenzinnig zijn we omdat Schouwen-Duiveland, bewust van haar historie en potenties, haar eigen duidelijke koers kiest. Met het water altijd dichtbij, soms als vijand, meestal als vriend. Dit vraagt om alertheid, kracht en creativiteit. Het resultaat: een robuust eiland dat zelfredzaam, stoer en ondernemend is. Tenslotte speelt kwaliteit van leven een grote rol. Het niet gejaagde levensritme biedt ruimte om te genieten en te reflecteren. Dit ervaren niet alleen toeristen die hier voor een vakantie komen, maar ook inwoners die op het eiland wonen.

#### Onze leefomgeving

Kenmerkend voor onze leefomgeving is natuurlijk de ligging aan de kust. De geschiedenis van ons eiland leert ons dat deze kwaliteit zowel positieve als negatieve effecten met zich mee brengt. Daarnaast is ook de veelzijdigheid van het eiland een belangrijke kwaliteit. We kunnen wonen in historische stadjes, moderne buitenwijken, in het dorp, in de polder of tegen de duinen. En er is nog ruimte, waardoor we aantrekkelijk zijn voor inwoners uit de drukke stedelijke gebieden om ons heen. Vaak zijn dat mensen die via een eerdere vakantie ons eiland kennen van de mooie omgeving van Schouwen-Duiveland.

### Perspectief naar 2040

Richting 2040 willen we onze rol als aantrekkelijke woon- en recreatieplek verder versterken. Tegen die tijd heeft Schouwen-Duiveland zich verder ontwikkeld als de ideale plaats om te genieten van natuur, recreatie en cultuur. Dat maakt Schouwen-Duiveland tot een blijvend geliefd vakantie-eiland, waar we prettig kunnen wonen naar wens en behoefte. Het water heeft het eiland en haar bewoners gevormd. Het water is de bron van en drijfveer achter economische ontwikkelingen en kansen. De watereconomie staat niet op zichzelf, maar is duurzaam verbonden met andere functies, zoals wonen, zorg en welzijn.

7 Zie bijlage II

Samengevat willen we het volgende bereiken:

*In 2040 kent vakantie-eiland Schouwen-Duiveland een toonaangevende watereconomie die de duurzame verbinding legt tussen wonen, werken, zorgen en genieten.*

### 3.2 ONS DOEL VOOR 2027

Deze Woonvisie moet er voor zorgen dat we tot 2027 de juiste keuzes maken om in 2040 het strategische doel te hebben bereikt: We wonen prettig naar wens en behoefte.

Een prettig woon- en leefklimaat zijn essentieel om het perspectief uit het Tij van de Toekomst te bereiken. Om dit te bereiken moet er de komende 10 jaar veel aandacht zijn voor het behouden en versterken van onze woonkwaliteit en de leefbaarheid in de kernen. Het gaat om minder en kwalitatief betere nieuwbouw en om veel aandacht voor de vitaliteit van de bestaande voorraad. Daarbij functioneert Schouwen-Duiveland als *één samenhangende woningmarkt*. Dat betekent dat een ingreep in de ene kern, in meer of mindere mate effect heeft op de nadere kernen in de gemeente. Maar het gaat niet alleen om de woning. Woonkwaliteit heeft ook te maken met de directe woonomgeving: de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen, veilige speelplaatsen voor kinderen, voldoende groenvoorzieningen enzovoort. En dit alles binnen een duurzaam kader. Alleen op deze manier blijven we aantrekkelijk voor onze eigen inwoners en kunnen we vestigers verleiden om hier te komen wonen.

Om dit strategische doel te bereiken stellen we tot 2027 ons het volgende doel:

- Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.
- Onttrekken van woningen die verouderd of incourant zijn.
- Toevoegen van woningen, waar er te weinig van zijn.

Deze doelstelling tot 2027 splitsen we uit in:

- a. kwantitatieve ambities voor eigen behoefte;
- b. kwalitatieve ambities voor eigen behoefte;
- c. pakken van woonkansen voor vestigers.

### Kwantitatieve ambities voor eigen behoefte tot 2027

#### **A.1 We gaan uit van een kwantitatieve woningbehoefte van 480 woningen en accepteren daarmee de consequenties van leegstand in de balans- en transitiekernen van 235 woningen**

De huidige provinciale prognose geeft aan dat we de komende tien jaar nog groeien met ongeveer 245 huishoudens. Daarna slaat de huishoudensgroei om in huishoudensafname. We constateren dat er in de groeikernen: Zierikzee, Burgh-Haamstede en Bruinisse de meeste potentie is om de uitbreidingsvraag te hosten (480 huishoudens). Daar tegenover staat een (extra) afname van het aantal huishoudens in de overige kernen met op termijn negatieve effecten op de woningmarkt en een sloopopgave (235 woningen) in deze kernen.

#### **A.2 We brengen de te grote plancapaciteit verder in evenwicht met kwantitatieve en/of kwalitatieve behoefte**

De huidige netto plancapaciteit ligt op ongeveer 900 woningen. Aanzienlijk meer dus dan onze eigen woningbehoefte tot 2027. De hoge plancapaciteit komt voort uit de geformuleerde ambitie in 2006 en 2013 om extra huishoudens van buiten Schouwen-Duiveland aan te trekken. De instroom van deze vestigers over de periode 2006-2017 is veel te beperkt gebleken om de geformuleerde ambitie en de daaruit resulterende plannen ingevuld te krijgen. De huidige plannen zijn te beperkt onderscheidend en niet kwalitatief hoogstaand om deze vestigers aan te trekken. De komende jaren gaan we daarom aan de slag om onze plancapaciteit verder in evenwicht te brengen met de kwantitatieve woningbehoefte.

### **A.3 We gaan een innovatie-/saneringsfonds instellen en onderzoeken arrangementen om de bestaande woningvoorraad meer in lijn te brengen met de toekomstige vraag**

Door de beperkte mogelijkheden voor uitbreiding van woningen kan woningbouw niet langer gezien worden als financieringsinstrument voor onrendabele investeringen. Er zal niet altijd meer sprake zijn van een verdien capaciteit van nieuwe plannen in de bestaande voorraad. Daarom moet gezocht worden naar bredere arrangementen om de bestaande woningvoorraad meer in lijn te brengen met de toekomstige vraag en wordt een innovatie-/saneringsfonds ingesteld.

## **Kwalitatieve ambities voor eigen behoefte tot 2027**

### **B.1 We stimuleren het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw**

Nu onze kwantitatieve opgave door de afnemende woningbehoefte steeds beperkter wordt, verschuift onze opgave naar het verbeteren van de kwaliteit van onze bestaande voorraad. Onze bevolking vergrijsst en wordt steeds bewuster van het besparen van energie, dus moet de bestaande woningvoorraad daarop worden aangepast. Te kleine of niet functionele koop- en huurwoningen, die nu niet meer voldoen aan de huidige kwalitatieve woonwensen, moeten worden aangepast of vervangen. Energetische maatregelen en levensloopbestendig maken van de bestaande voorraad krijgen prioriteit.

### **B.2 We staan uitbreiding van woningen toe in de groeikernen en in de balans- en transitiekernen wordt *in principe* alleen nieuwbouw gerealiseerd door sloop of wegbestemmen van een woontitel elders**

Nieuwbouw door uitbreiding van de woningvoorraad of door vervanging van de bestaande voorraad heeft de afgelopen jaren niet in elke kern plaatsgevonden, blijkbaar was daar niet altijd behoefte aan of kwamen plannen niet tot ontwikkeling.

Uitbreiding van de woningvoorraad is alleen gewenst in de groeikernen<sup>8)</sup> (Zierikzee, Burgh-Haamstede en Bruinisse). Deze kernen hebben de grootste groeipotentie op basis van de historische ontwikkeling en prognoses. In de overige kernen (balans- en transitiekernen) kan er sprake zijn van een beperkte specifieke kwalitatieve opgave op structuurversterkende plekken, waardoor dit kan leiden tot het tijdelijk toevoegen van extra woningen. Een verdere uitbreiding van woningen is niet gewenst in balans- en transitiekernen. In deze kernen spelen we in op de kwalitatieve behoefte door sloop of wegbestemmen van incurante woningen en nieuwbouw van gewenste woningen. Dit vraagt wel om een strategie en beleid gericht op het voorkomen van problemen in de kernen. Om die reden kan alleen sprake zijn van een tijdelijke toevoeging van extra woningen. Op deze manier krijgt iedere kern wel nieuwe woningen.

### **B.3 We spelen in op de kwalitatieve behoefte van alle doelgroepen in de bestaande voorraad en realiseren *met name* aanvullende nieuwbouw voor de doelgroep 1 en 2-persoonshuishoudens van 55-plus**

We zorgen voor voldoende huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen. Starters worden in beginsel bediend in de bestaande woningvoorraad. We zetten in op maatregelen om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen en stimuleren spreiding van wonen met zorg. Daarnaast willen we aanvullend met nieuwbouw inspelen op de kwalitatieve behoefte van onze eigen inwoners in de groeiende doelgroep 1 en 2-persoonshuishoudens van 55-plus. Dat betekent in eerste instantie het bouwen van appartementen/grondgebonden nulredewoningen. De opgave verschilt per kern. Bij nieuwbouw moeten we inspelen op de vraag naar sociale huur (van € 597-€ 711) en vrijesector huur (> € 711- € 850) en soms ook koop. Realisatie van vrijesector huur blijkt echter om verschillende redenen een lastige opgave en zal nog meer op moeten worden gestuurd.

---

8 Term groei-, balans- en transitiekernen wordt nader toegelicht op bladzijde 19



#### **B.4 Voor het behoud van leefbare kernen realiseren we nieuwbouw op structuurversterkende plekken binnen de kernen**

De focus ligt op het op lange termijn leefbaar houden van de bestaande kernen. Hierbij moet de opgave om de bestaande woningvoorraad aan te pakken, het invulling geven aan vrijvallende locaties in de kernen en het herbestemmen van bestaande (beeldbepalende) panden in de kernen voorrang krijgen boven nieuwbouw aan de randen van de stad/dorp. Het principe is: inbreiding gaat voor uitbreiding. Er is voldoende ruimte/plancapaciteit aanwezig binnen de kernen om het buitengebied niet onnodig te schaden. Bij het maken van keuzes tussen plannen zal de aandacht nog meer moeten verplaatsen naar de centrumgebieden van de kernen en de structuurversterkende plekken. Dus géén uitbreiding van woningen in het buitengebied, maar wel vervangende nieuwbouw.

#### **Pakken van woonkansen voor vestigers tot 2027**

##### **C.1 We geven ruimte aan de woningbehoefte van permanente vestigers met buitengewone plannen die aantoonbaar bovenregionaal trekken (indicatief 105 woningen)**

Het wonen op Schouwen-Duiveland spreekt veel mensen aan; de rust, ruimte en veiligheid. De meeste vestigers komen in Schouwen-Duiveland wonen vanwege persoonlijke redenen. Veel genoemde motieven zijn dichterbij familie/vrienden willen wonen of trouwen/samenwonen. De ligging/locatie is veruit de belangrijkste reden om voor de woning te kiezen. Veel vestigers kiezen (zo blijkt uit eerder onderzoek<sup>9</sup>) naar migratiestromen) vaak voor Zierikzee en Burgh-Haamstede. Er liggen dus kansen om mensen van buitenaf aan te trekken.

Het moet daarom mogelijk zijn om, naast de plancapaciteit voor eigen bewoners, ruimte te houden voor nieuwbouw voor vestigers. Uit ervaring van de afgelopen jaren weten we dat we deze ambitie echter niet moeten overschatten. Voor deze extra nieuwbouwambitie stellen we daarom wel als eis dat het moet gaan om niches in de woningmarkt; onderscheidende en kwalitatief hoogstaande nieuwbouwconcepten op de juiste locatie die aantoonbaar vestigers trekken. Hierbij denken we met name aan huishoudens van 55+ voor Burgh-Haamstede en kleine huishoudens tot 35 jaar en gezinnen met kinderen in Zierikzee. We gaan vooralsnog uit van maximaal 105 nieuwbouwwoningen voor vestigers in de komende tien jaar. Dit baseren we op de bovenkant van de bandbreedte tussen de provinciale prognose en de primosprognose.

Deze ambitie is geen wet van meden of perzen en moet gezien worden als een bovengrens en geen doel op zich. We zijn er ons van bewust dat onze woonkwaliteiten verleidelijk zijn, maar niet overal op het eiland hetzelfde. We zien kansen zien in het woonmilieu 'wonen aan de kust' en ook in Zierikzee als centrumstad. We zeggen niet dat het niet zou lukken in het woonmilieu 'dorps wonen', maar we willen met deze koers ook focus leggen.

##### **C.2 We gaan deeltijdwonen reguleren in die kernen waar het leidt tot aantoonbare schaarste of leefbaarheidsproblemen**

Naast nieuwbouw zien we ook kansen om deeltijd vestigers te bedienen in de bestaande woningvoorraad. Dit hebben we gefaciliteerd door deeltijdwonen ook in de kernen toe te staan. Vanaf juli 2015 kunnen eigenaren van een reguliere woning deze woning gebruiken voor permanente bewoning, maar ook in deeltijd.

In de praktijk leidt de grote toename van het gebruik van deze reguliere woningen door deeltijdbewoners in een aantal kernen cq. straten tot aantoonbare schaarste in de woningvoorraad of tot leefbaarheidsproblemen. In deze kernen wordt overgegaan tot het reguleren van deeltijdwonen. In de overige kernen wordt ruimte gegeven aan de woningbehoefte van deze tijdelijke vestigers.

---

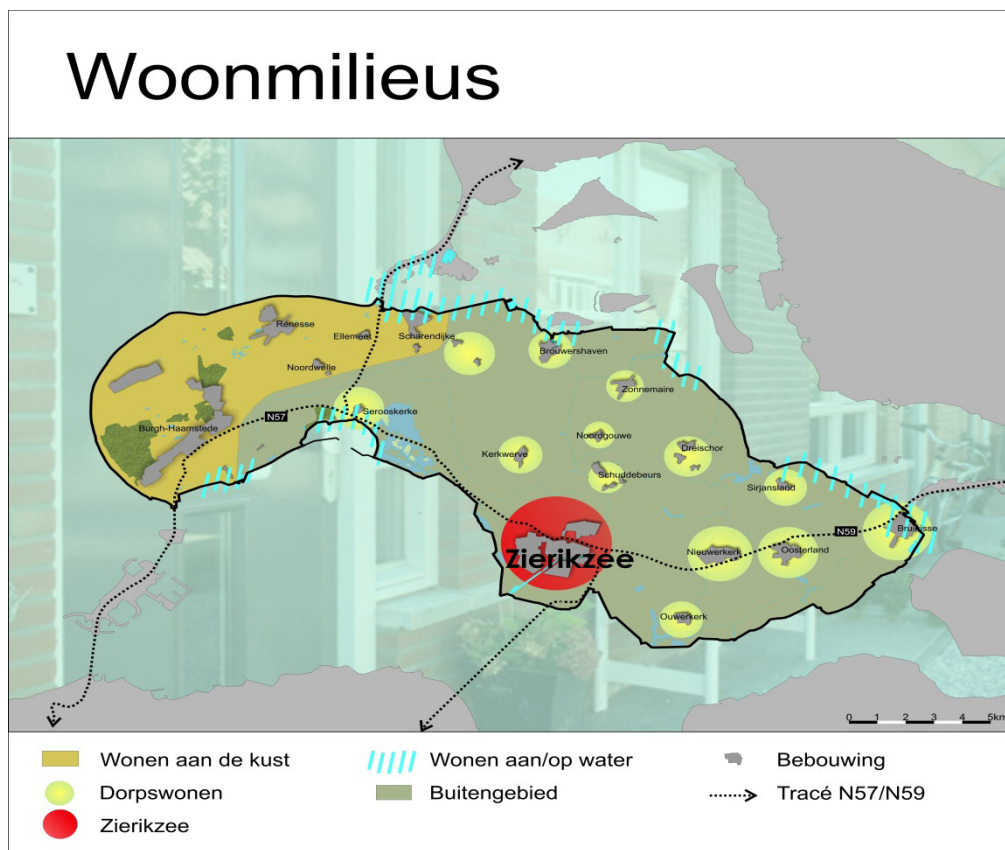
<sup>9</sup> Onderzoek naar motieven vestigers 24 maart 2016 (op te vragen bij de gemeente)



### 3.3 ONDERSCHIED NAAR WOONMILIEUS

Een van de sterke punten van onze gemeente is de diversiteit in woonmilieu. Deze diversiteit betekent ook dat we niet één strategie voor onze gemeente hebben, maar op verschillende beleidsonderdelen onderscheid maken naar woonmilieu (waar dat nodig is). In het Tij van de Toekomst is al een overzicht gegeven van onze belangrijkste woonmilieus. Voor de Woonvisie hebben we de woonmilieus gecompriëerd tot drie categorieën:

- **Wonen aan de kust:** de zee, het strand, de duinen en het bos nabij. Gezellige vakantie dorpen. Voorzieningen in de buurt en meebewegen op het ritme van de vakantie seizoenen. Het wonen op bijzondere plaatsen waar het water voelbaar en tastbaar aanwezig is.
- **Dorpswonen:** wonen in de rust en intimiteit van het dorp/stadje, de plek waar mensen elkaar kennen. Met rust, ruimte en stilte van de polders.
- **Zierikzee:** Een stad met een rijk maritiem verleden. Het is het kloppende hart van Schouwen-Duiveland, rijk aan voorzieningen en cultuur. Wonen in de historische binnenstad of in de aantrekkelijk uitbreidingswijken dicht bij de voorzieningen.



De visie op woonmilieuniveau lichten we hieronder kort toe.

### **Wonen aan de kust/water (Burgh-Haamstede, Renesse, Scharendijke, Ellemeet, Noordwelle)**

Dit zijn de kernen aan de westkant van ons eiland, vlakbij of aan de kust. Het woonmilieu bestaat overwegend uit kernen die relatief sterk vergrijsd zijn. De krimp van de bevolking en de huishoudens is in sommige kernen al aan de orde. Voor invulling van de lokale behoefte is er door huishoudensverdunding nog een redelijke uitbreidingsvraag in de groeikern Burgh-Haamstede, in de overige kernen is uitbreiding van de woningvoorraad niet meer nodig. Enkele projecten zijn in de afrondende fase en komen tegemoet aan de woonwensen van de eigen inwoners (lokale behoefte van ouderen en 2-persoonshuishoudens). De focus bij nieuwe plannen moet liggen op transformatie van de bestaande voorraad, door deze levensloopgeschikter te maken of door sloop/nieuwbouwarrangementen. Dit woonmilieu is over het algemeen aantrekkelijk bij vestigers. Aanvullende nieuwbouw (buitengewone plannen die aantoonbaar bovenregionaal trekken) moet daar dan ook op gericht zijn.

### **Dorpswonen (Bruinisse, Brouwershaven, Nieuwerkerk, Oosterland, Dreischor, Kerkwerpe, Noordgouwe, Ouwerkerk, Serooskerke, Sirjansland, Zonnemaire)**

Dit zijn kernen die zich aan de noord- en oostkant van het eiland bevinden. Het merendeel van de kernen zijn kleine dorpen, aangevuld met vestingstad Brouwershaven. De kernen in dit woonmilieu zijn relatief jong in leeftijdsopbouw en kennen in de groeikern Bruinisse nog enige behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad de komende jaren. Het is belangrijk om in deze lokale behoefte in Bruinisse te voorzien. Voor de overige kernen in dit woonmilieu wordt voor de komende tien jaar een stagnatie van de groei of (lichte) afname van de woningvraag verwacht. Het aantrekken van vestigers in dit woonmilieu wordt als zeer beperkt en niet kansrijk ingeschat.

### **Zierikzee (Zierikzee)**

Zierikzee is de grootste kern van het eiland en vervult met haar voorzieningenniveau een centrumfunctie voor Schouwen-Duiveland. We gaan deze rol voor Zierikzee de komende jaren behouden. Daarom reserveren we een aanzienlijk deel van de nieuwbouwopgave voor Schouwen-Duiveland voor Zierikzee. Voor vestigers spreekt het woonmilieu in Zierikzee in praktijk iets meer aan als wonen aan de kust. De nadruk ligt bij nieuwbouw wel op het invullen van de lokale woningbehoefte. Dit past enerzijds in het versterken van de centrumfunctie van de stad en komt anderzijds tegemoet aan de behoefte om naar een grotere kern te verhuizen.

Tot slot geven we in onderstaande tabel de ambitie per woonmilieu weer voor de periode 2018-2027. Deze ambitie is gebaseerd op:

- de uitkomsten van de woningmarktanalyse 2017;
- de evaluatie van de Woonvisie (2013-2017);
- het onderzoek naar motieven van vestigers (2016)<sup>(10)</sup>;
- de bespiegelingen tijdens de ontwikkeling van deze Woonvisie.

Zowel voor de invulling van de lokale woonbehoefte als voor het bouwen voor vestigers geven we een kwantitatief kader mee te geven per woonmilieu.

---

10 Onderzoek naar motieven vestigers 24 maart 2016 (op te vragen bij de gemeente)

**Tabel 1: Kwantitatieve ambitie per woonmilieu**

Kansen op basis van demografische trends en aantrekkingskracht op vestigers

- = niet kansrijk                      + = kansrijk                      ++ = zeer kansrijk

Woonmilieu	Invulling lokale behoefte overige kernen/groekernen	Invulling aantrekken vestigers (indicatief)
Wonen aan de kust	- /++ (100 woningen)	+ (40 woningen)
Dorpswonen	-- / + (50 woningen)	-
Zierikzee	++ (330 woningen)	+ (65 woningen)
<b>Totaal</b>	<b>480</b>	<b>105</b>

### 3.4 ONZE STRATEGIE

Deze woonvisie heeft in beleidsmatige zin een horizon van zo'n 10 jaar. Dat zijn voor onze gemeente naar verwachting de laatste jaren dat er nog sprake is van een natuurlijke groei in de woningbehoefte. Daardoor vraagt deze visie ook nadrukkelijk aandacht voor de decennia na pakweg 2027.

Tot zover weinig nieuws onder zon ten opzichte van de woonvisie uit 2013. Toch moet onze strategie verder doordacht zijn. Na 2022 is de kans groot dat we uitgebouwd zijn als het gaat om het invullen van de lokale woningbehoefte. De uitbreiding van de woningvoorraad met nieuwbouwplannen zal dan waarschijnlijk gerealiseerd zijn. Na die tijd hoeven we waarschijnlijk alleen nog maar woningen te vervangen; een kwaliteitsvraagstuk van de bestaande voorraad, dus. Door de diversiteit in de woonopgaven is het belangrijk om een duidelijke strategie te hebben die meerledig is en rekening houdt met de opgave op korte termijn, maar ook op de langere termijn.

Het uitgangspunt van onze strategie is gericht op kwaliteit! We brengen de kwantiteiten in beeld en monitoren ze, maar fysieke en volkshuisvestelijke kwaliteiten zijn leidend. Het gaat om minder en kwalitatief betere nieuwbouw en om veel aandacht voor de vitaliteit van de bestaande voorraad. Het gaat om lange termijn kwaliteit en niet om de kwaliteit die vandaag verkoopt in de nieuwbouw. Dus zoals ons doel al aangeeft: *verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, onttrekken van woningen die verouderd of incurant zijn en toevoegen van woningen, waar er te weinig van zijn.*

- **Woonkwaliteit toevoegen in de nieuwbouw**

Er is op dit moment meer dynamiek in de woningmarkt door het aantrekken van de economie en het 'inlossen' van eerdere verhuisplannen. Dit betekent echter niet dat alle nieuwbouwplannen worden verkocht en gerealiseerd. Kopers zijn kritischer geworden over de prijs- en kwaliteitverhouding van de nieuwbouwwoning en zijn bewuster bezig met het aanschaffen van een duurzame woning. Het is daarom belangrijk dat nieuwbouw aansluit op de eigen behoefte (afzetbaar op korte en langere termijn) en tegelijkertijd toekomstwaarde (duurzaam toegevoegde waarde op langere termijn) heeft. In het volgende hoofdstuk lichten we toe hoe we dit willen doen.

- **Onze plancapaciteit in evenwicht brengen met de kwantitatieve woningbehoefte**

Daarnaast moeten we niet alleen goede woningen bouwen, maar zeker ook niet te veel. De plancapaciteit moet sterk verminderd worden om verdere risico's van leegstand en afzet te voorkomen. Tegelijkertijd moeten we realistisch zijn dat veel harde plancapaciteit het komende jaar gerealiseerd gaat worden. Veel keuze om de huidige planologisch harde plancapaciteit bij te sturen is er niet.

- **Herstructureren van de bestaande woningvoorraad**

Na 2022, als waarschijnlijk alle uitbreiding door nieuwbouw is gerealiseerd, is er alleen nog sprake van vervangingsbehoefte. De grootste uitdaging op termijn ligt in de bestaande voorraad. Daarom moet nu al worden voorgesorteerd op de periode na 2022, waarin alleen sprake is van herstructurering en transformatie van de bestaande voorraad. Dit vraagt wel om een strategie en beleid gericht op het voorkomen van problemen in de kernen, veroorzaakt door de (toekomstige) huishoudensafname.

- **Kansen pakken als het gaat om het aantrekken van vestigers**

Tot slot zijn er ook kansen op het gebied van wonen. Schouwen-Duiveland heeft aantrekkelijke woonmilieus voor vestigers. Onze woonkwaliteiten kunnen beter worden benut, maar moeten niet overschat worden. Alleen onderscheidende en kwalitatief hoogstaande nieuwbouwconcepten op de juiste locatie kunnen aantoonbaar vestigers trekken.

# Wat gaan we ervoor doen?

# 4

In dit hoofdstuk vertalen we onze visie in concrete (beleids)kaders en maatregelen. Voor de drie onderscheiden woonmilieus geven we aan wat er in kwantitatieve en kwalitatieve zin aan uitbreidingsvraag moet worden gebouwd om tegemoet te komen aan de woningbehoefte van de eigen bewoners. Behalve deze woningbouwkaders zetten we enkele kwalitatieve accenten en benoemen concrete maatregelen die bijdragen aan het realiseren van onze woondoelen. Daarnaast gaan we in op de kansen die er liggen om mensen van elders te verleiden in onze gemeente te komen wonen.

## 4.1 KWANTITATIEF KADER VOOR EIGEN BEHOEFTE

Tot en met 2027 kunnen we nog zo'n 480 woningen toevoegen aan de woningvoorraad in de groeikernen om te voorzien in de lokale woningbehoefte. Daar tegenover wel staat een (extra) afname van het aantal huishoudens in de overige kernen (balans- en transitiekernen) met op termijn negatieve effecten op de woningmarkt en een sloopopgave van 235 woningen in deze kernen. Per woonmilieus geven we aan wat er voor wie er in kwantitatieve en kwalitatieve zin moet worden gebouwd om tegemoet te komen aan de woningbehoefte van de eigen bewoners in dat woonmilieu. De kwalitatieve behoefte is gebaseerd op de woningmarktanalyse 2017, de evaluatie van de huidige Woonvisie en de bespiegelingen tijdens de ontwikkeling van deze Woonvisie.

### **Eén samenhangende woningmarkt maar vooral huishoudensgroei, en dus uitbreidingsvraag naar woningen, verwacht in Zierikzee, Burgh-Haamstede en Bruinisse**

De kernen op Schouwen-Duiveland zijn onderling sterk met elkaar verbonden qua migratiestromen en groeipotentie en vormen hierdoor één samenhangende woningmarkt. Dit betekent dat een ingreep in de ene kern, in meer of mindere mate effect heeft op de andere kernen in de gemeente.

Bijvoorbeeld: indien er (te) veel woningen worden toegevoegd in Zierikzee, zonder dat hier een sloopopgave tegenover heeft gestaan, kan dit er toe leiden dat woningen in andere kernen van Schouwen-Duiveland 'door het ijs zakken' als gevolg van waardedalingen en leegstand. Zo kan een toevoeging in de groeikernen Zierikzee, Burgh-Haamstede of Bruinisse bijvoorbeeld (ongewenste) effecten teweeg brengen in de kleinere kernen. Daarom is het van belang, om bij het sturen op de woningmarkt van Schouwen-Duiveland, de gemeente als één geheel te zien: de kernen van Schouwen-Duiveland vormen samen één samenhangende woningmarkt.

**GROEIKERNEN:** De groeikernen kennen op (vrijwel) alle indicatoren een positieve ontwikkeling. In de groeikernen is daarom voor de komende tien jaar nog een groeiende woningvraag te verwachten. In de bestaande voorraad zou de focus moeten liggen op instandhouding, al dan niet met grootschalige kwalitatieve ingrepen. Voor nieuwbouw is aandacht voor het toevoegen van woningen, maar niet méér dan de additionele behoefte.

**BALANSKERNEN:** In de balanskernen is voor de komende tien jaar een stagnatie van de groei of lichte afname van de woningvraag te verwachten: de huishoudensontwikkeling is te verwaarlozen. In de bestaande voorraad zou de focus daarom op instandhouding moeten liggen. Voor nieuwbouw enkel aandacht voor de vervangingsvraag (sloop/nieuwbouw) waar dit nodig is, maar in principe geen tot weinig toevoegingen.

**TRANSITIEKERNEN:** In de transitiekernen is voor de komende tien jaar een afname van de woningvraag te verwachten: de huishoudensontwikkeling is naar verwachting negatief. In de bestaande voorraad zou de focus op vermindering van de incurante woningen in de voorraad moeten liggen. Voor nieuwbouw geldt, dat er in principe geen toevoegingen zouden moeten plaatsvinden, mits daar een grotere sloopopgave tegenover staat.

Bij het indelen van de kernen naar groei, balans of transitie hebben we verschillende indicatoren gebruikt: de (1) provinciale kernenprognose, de (2) historische huishoudensontwikkeling en (3) Primos2016. Ondersteunend zijn gebruikt (evenwel niet zichtbaar in tabel 2: (4) een grondige marktconsultatie en (5) de bevolkingsprognose van De ZB Planbureau. Deze laatste twee indicatoren bevestigen het beeld uit de huishoudensprognoses en de historische huishoudensontwikkeling. Aan de hand van deze indicatoren is bezien waar de grootste kans is om groei te hosten en waar een balans of transitie van het aantal huishoudens wordt verwacht.

Uitbreiding van de woningvoorraad is alleen gewenst in de groeikernen (Zierikzee, Burgh-Haamstede en Bruinisse). Deze kernen hebben de grootste groeipotentie op basis van de historische ontwikkeling en prognoses (minimaal twee van de drie indicatoren wijzen op groei, zie tabel 2).

In de overige kernen zien we indicatoren meer wijzen in de richting van balans en soms ook een transitie in de huishoudensontwikkeling. In deze balans- en transitiekernen kan er sprake zijn van een beperkte specifieke kwalitatieve opgave op structuurversterkende plekken, waardoor dit kan leiden tot het (tijdelijk) toevoegen van extra woningen. Een verdere uitbreiding van woningen is niet gewenst in balans- en transitiekernen en zal alleen ingespeeld worden op behoefte door sloop van incurante woningen en nieuwbouw van gewenste woningen. Op deze manier krijgt iedere kern ook nieuwe woningen. Uiteraard blijft het kiezen tussen plekken en het bieden van de juiste woning op de juiste plek wezenlijk in het al dan niet realiseren van deze groeipotentie.

**Tabel 2: indicatieve verdeling van de woningvraag per kern**

	Huishoudens 2017	Historische ontwikkeling 2013-2017	Prognose provincie 2017-2027	Prognose Primos2016 2017-2027	Indicatie type kern	Woonmilieu
Zierikzee	5.130	160	195	410	Groeikern	Zierikzee
Burgh-Haamstede <sup>(11)</sup>	2.275	15	220	250	Groeikern	Kust
Bruinisse	1.645	-5	65	20	Groeikern	Dorps
Noordwelle	150	-5	10	20	Balanskern	Kust
Renesse	815	-25	-10	40	Balanskern	Kust
Noordgouwe	330	15	0	-5	Balanskern	Dorps
Ellemeet	150	10	0	-5	Balanskern	Kust
Zonnemaire	330	10	-5	0	Balanskern	Dorps
Ouwerkerk	280	-15	-5	0	Balanskern	Dorps
Dreischor	420	10	-10	0	Balanskern	Dorps
Serooskerke	135	-5	-10	0	Balanskern	Dorps
Sirjansland	135	0	-5	-10	Balanskern	Dorps
Nieuwerkerk	1.050	-20	-30	-10	Transitiekern	Dorps
Oosterland	850	10	-60	-35	Transitiekern	Dorps

<sup>11</sup> Burgh-Haamstede lijkt aan de hoge kant gezien de beperkte historische ontwikkeling in deze kern. De indicatieve typering als groeikern lijkt in beginsel terecht op basis van de gebruikte indicatoren.

	Huishoudens 2017	Historische ontwikkeling 2013-2017	Prognose provincie 2017-2027	Prognose Primos2016 2017-2027	Indicatie type kern	Woonmilieu
Brouwershaven	670	-10	-45	-40	Transitiekern	Dorps
Scharendijke	570	5	-45	-30	Transitiekern	Kust
Kerkwerve	380	0	-20	-20	Transitiekern	Dorps
<b>Totaal</b>		150	245	585		

Bron: 2015, provincie Zeeland; 2016, Primos: bewerking Stec Groep (2017). >10 (indicatie groei)/ <10 (indicatie transitie). Aantallen afgerond op vijftallen.

## Wonen aan de kust

### Focus op zeer beperkte kwalitatieve uitbreidingsbehoefte en steeds meer op herstructurering en transformatie van de bestaande voorraad

De kernen die binnen dit woonmilieu liggen (Burgh-Haamstede, Ellemeet, Noordwelle, Renesse en Scharendijke) vergrijzen relatief het meest. In de kleinere kernen is krimp van het aantal huishoudens al enigszins aan de orde of volgt naar verwachting binnen enkele jaren.

Vanwege de groeipotentie in Burgh-Haamstede en de krimp in de kleinere kernen is er nog redelijk sprake van een aanvullende lokale behoefte, in kwantitatieve zin. Door de aantrekkelijkheid van dit woonmilieu, ook voor de lokale behoefte, en de huishoudensverdunding is er nog een uitbreidingsbehoefte van circa 100 woningen. In dit Woonmilieu ligt het accent op de doelgroep 1- en 2 persoonshuishoudens (ouderen en alleenstaanden) en levensloopgeschikt bouwen. In dit woonmilieu is vooral behoefte aan appartementen/nultrede woningen in de middeldure huur (€ 600 tot € 850) en betaalbare koopwoningen tot € 200.000.

De realiteit is echter dat momenteel bijna alle planologisch harde woningbouwplannen (Burgh-Haamstede en Renesse; ongeveer 95 woningen) in aanbouw zijn of binnenkort van start gaan. Het accent van deze bouw ligt op de doelgroep ouderen en in mindere mate starters, maar wel met een diversiteit aan koop en huur. Deze wikkelen we uiteraard zo af. Hierdoor wordt echter het grootste gedeelte van de uitbreidingsvraag in dit woonmilieu binnen 1-2 jaar gerealiseerd. Daarna zal in alle kernen in dit woonmilieu ingespeeld moeten worden op behoefte door sloop van incurante woningen en nieuwbouw van gewenste woningen. De kwalitatieve vraag naar woningen op middellange termijn wordt in relatie tot de bestaande woningvoorraad nader onderzocht in overleg met de inwoners van de kernen (stads- en dorpsraden), de woningcorporatie en andere betrokkenen. Dit zal een verdiepingsslag zijn op de stads- en dorpsvisies.

### Acties Wonen aan de kust

Door de zeer beperkte resterende uitbreidingsbehoefte dwingen we ons om de focus steeds meer op herstructurering en transformatie van de bestaande voorraad te leggen. Hiervoor gaan we twee sporen volgen:

1. We brengen per kern de kwaliteit van de bestaande voorraad in beeld en taxeren waar incurante onderdelen aanwezig zijn (zogenaamde kernenprofielen). Dit is nodig om te kunnen bepalen welke woningtype en segmenten<sup>12)</sup> nodig zijn per kern voor de eigen behoefte op middellange termijn. (idem voor Dorpswonen en Zierikzee).
2. We zetten de nog resterende beperkte uitbreidingsbehoefte (ongeveer 5 woningen) in het woonmilieu Wonen aan de kust zo in dat er daadwerkelijk gebouwd wordt op juiste locaties in de kern Burgh-Haamstede en voor de behoefte op middellange termijn.

12 Verhouding huur-koop en prijscategorieën



## Dorpswonen

### Herprogrammeren plancapaciteit, bouwen in Bruinisse en steeds meer focus op herstructurering en transformatie van de bestaande voorraad

De kernen die binnen dit woonmilieu liggen (Bruinisse, Brouwershaven, Nieuwerkerk, Oosterland, Dreischor, Kerkwerf, Noordgouwe, Ouwerkerk, Serooskerke, Sirjansland, Zonnemaire) zijn voor het merendeel ingedeeld als balans- en transitiekern. In deze kernen is krimp van het aantal huishoudens al aan de orde of volgt naar verwachting binnen enkele jaren.

Binnen dit woonmilieu heeft de kern Bruinisse nog een beperkte groeipotentie en vooral een kwalitatieve vraag naar appartementen/nultrede woningen. Er is in dit woonmilieu ruimte om circa 50 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad voor eigen behoefte. Door de huishoudensverdunding en de redelijk jonge leeftijdsopbouw in deze kernen is er in dit woonmilieu vooral behoefte aan appartementen/nultrede woningen in de middeldure huur (€ 600 tot € 850) en betaalbare koop (tot € 250.000), maar ook toevoeging van enkele grondgebonden (huur)woningen is mogelijk.

De realiteit is dat de planologische harde woningbouwplannen (ongeveer 75 woningen) in dit woonmilieu de behoefte van 50 woningen ruim overschrijden. Deze harde plannen liggen echter niet in de kern Bruinisse, terwijl juist hier een kwalitatieve en kwantitatieve vraag is naar woningen. Er vindt dus nu op een aantal locaties in de kleinere kernen uitbreiding van de woningvoorraad plaatsvindt, maar niet in de groeikern Bruinisse. Daarnaast is er een aantal van deze planologische harde plannen in de kleinere kernen, zelfs nu er dynamiek is in de woningmarkt, nog altijd niet verkocht/gerealiseerd, omdat ze niet voldoen aan de vraag. Deze tegenstelling vraagt om het herprogrammeren van de plancapaciteit in dit woonmilieu om vervolgens woningen te kunnen realiseren in de groeikern Bruinisse. Daarna zal in alle kernen in dit woonmilieu ingespeeld moeten worden op behoefte door sloop van incurante woningen en nieuwbouw van gewenste woningen. De kwalitatieve vraag naar woningen op middellange termijn wordt in relatie tot de bestaande woningvoorraad nader onderzocht in overleg met de inwoners van de kernen (stads- en dorpsraden), de woningcorporatie en andere betrokkenen. Dit zal een verdiepingsslag zijn op de stads- en dorpsvisies.

### Acties Dorpswonen

Door de kwalitatieve en kwantitatieve mismatch in de plancapaciteit in Dorpswonen en het hierdoor niet kunnen bouwen in groeikern Bruinisse ligt de focus op het herprogrammeren van de plancapaciteit, om vervolgens steeds meer de focus op herstructurering en transformatie van de bestaande voorraad te leggen. Hiervoor gaan we drie sporen volgen:

*Actiepunt 1 = gelijk aan actiepunt 1 bij Wonen aan de kust*

We brengen per kern de kwaliteit van de bestaande voorraad in beeld en taxeren waar incurante onderdelen aanwezig zijn (zogenaamde kernenprofielen). Dit is nodig om te kunnen bepalen welke woningtype en segmenten<sup>13</sup> nodig zijn per kern voor de eigen behoefte op middellange termijn.

3. We herprogrammeren de bestaande plancapaciteit in Dorpswonen kwalitatief en kwantitatief.
4. We zetten de hierdoor mogelijk ontstane beperkte uitbreidingsvraag in het woonmilieu Dorpswonen in op de gewenste structuurversterkende plekken in de groeikern Bruinisse en bouwen daadwerkelijk voor de behoefte op middellange termijn.

13 Verhouding huur-koop en prijscategorieën

## Zierikzee

### Herprogrammeren plancapaciteit om gedifferentieerd te bouwen voor de behoefte op middellange termijn

Voor het invullen van de lokale woningbehoefte gaan we in Zierikzee de komende 10 jaar 330 woningen toevoegen aan de woningvoorraad. Zierikzee neemt daarmee als centrumstad nog steeds het leeuwendeel van de gemeentelijke woningbehoefte voor zijn rekening. In Zierikzee sluiten de bestaande woningvoorraad en voorkeur goed op elkaar aan. Uitbreiding van de woningvoorraad moet dus vooral een kwalitatieve toevoeging zijn voor de behoefte op middellange termijn.

In de kwalitatieve toedeling houden we rekening met de trends en opgaven in de woonbehoefte. Zo willen we vooral een accent leggen op de doelgroep 1- en 2 persoonshuishoudens (ouderen en alleenstaanden) door het aantal huurappartementen/nultrede woningen uit te breiden, zowel sociale als vrije sector huurwoningen. Grondgebonden levensloopgeschikte woningen moeten ook in de middeldure koop (tussen € 200.000 - € 300.000) en middeldure huur (€ 600 tot € 850) worden gebouwd.

De realiteit in dit woonmilieu is dat de harde plancapaciteit (ongeveer 340 woningen) kwantitatief ongeveer overeenkomt met de behoefte. We zien dat een aantal van deze planologische harde plannen, zelfs nu er dynamiek is in de woningmarkt, niet worden verkocht/gerealiseerd omdat ze niet voldoen aan de vraag. Kortom ook in Zierikzee is het gewenst om alle bestaande plannen kwalitatief te beoordelen en eventueel aan te passen, om te voldoen aan de behoefte op middellange termijn.

De kwalitatieve vraag naar woningen op middellange termijn wordt in relatie tot de bestaande woningvoorraad nader onderzocht in overleg met de inwoners van de kernen (stads- en dorpsraden), de woningcorporatie en andere betrokkenen. Dit zal een verdiepingsslag zijn op de stads- en dorpsvisies.

#### Acties Zierikzee

Door de kwalitatieve mismatch in de plancapaciteit van Zierikzee en het hierdoor niet kunnen voorzien in de behoefte ligt de focus op het, waar nodig, kwalitatief herprogrammeren van de plancapaciteit om vervolgens meer de focus op herstructurering en transformatie van de bestaande voorraad te leggen.

Hiervoor gaan we twee sporen volgen:

*Actiepunt 1 = gelijk aan actiepunt 1 Wonen aan de kust/Dorpswonen*

We brengen per kern de kwaliteit van de bestaande voorraad in beeld en taxeren waar incurante onderdelen aanwezig zijn (zogenaamde kernprofielen). Dit is nodig om te kunnen bepalen welke woningtype en segmenten nodig zijn per kern voor de eigen behoefte op middellange termijn.

5. We herprogrammeren de bestaande plancapaciteit in Zierikzee waar nodig, om kwalitatief maximaal in te spelen op de behoefte op middellange termijn. Het inwilligen van de kwalitatieve eigen behoefte doen we primair op structuurverstrekkende plekken in de kern.

## 4.2 KWALITATIEVE BELEIDSACCENTEN

Het komend decennium willen we de nieuwbouw en bestaande woningvoorraad beter afstemmen op de behoeften, de veranderende huishoudensamenstelling en de eisen die eigen inwoners stellen aan de woonkwaliteit. Ter aanvulling op de kwantitatieve kaders uit de vorige paragraaf, plaatsen we nu enkele beleidsaccenten waarmee we de afstemming tussen vraag en aanbod op onze woningmarkt verder willen verbeteren. De accenten gelden eilandbreed.

## We leggen een accent op flexibel en levensloopgeschikt bouwen en wonen

Door de vergrijzing van onze bevolking, maar ook doordat een groot deel van de vestigers bestaat uit 50 tot 65 jarigen, blijft de groep senioren groeien. De vergrijzing vraagt op het gebied van wonen om forse kwaliteitsimpulsen. Omdat de verhuigeneidheid onder ouderen niet hoog is, moeten woningen flexibeler worden om mee te bewegen met de wooncarrière van de bewoner. Centraal uitgangspunt is: *maatregelen inzetten die het mogelijk maken om mensen zo lang mogelijk in de eigen woning te laten wonen en leven*. Om de woningvoorraad kwalitatief beter af te stemmen, volgen we meerdere sporen:

- **Realiseren van levensloopgeschikte woningen**

We willen een groot deel van de nieuwbouw als levensloopgeschikte woning op de markt brengen (c.a. 60-70 % van de nieuwbouw). Een levensloopgeschikte woning kenmerkt zich door het feit dat de voordeur zonder traplopen is te bereiken en alle primaire voorzieningen (woonkamer, badkamer, slaapkamer en keuken) zich op één woonlaag bevinden. Belangrijk is om in te spelen op de differentiatie binnen de groep senioren, dus zowel in de huur- als in de koopsector met een variatie in prijs-kwaliteitverhouding. We richten ons op gewilde woningtypes in dit segment: grondgebonden woningen in de koopsector en appartementen in de huursector. En bij nieuwbouw is aandacht voor de woonomgeving: dichtbij voorzieningen, sociaal veilig, domotica enzovoort.

- **Bouwen in de geest van Woonkeur**

In de nieuwbouw zetten we in op bouwen volgens Woonkeur<sup>(14)</sup> (dan wel in de geest ervan, omdat niet alle criteria altijd relevant zijn of opwegen tegen de extra kosten). Nadruk ligt op levensloopgeschiktheid, waardoor de flexibiliteit van de totale woningvoorraad wordt bevorderd. In onze overeenkomsten met ontwikkelaars/corporaties gaan we deze eisen opnemen en geven de VAC Schouwen-Duiveland hierin een adviserende rol over woonkwaliteit en wooncomfort in een zo vroeg mogelijk stadium (initiatieffase) van het traject.

- **Stimuleren aanpassen eigen woning**

De komende jaren willen we het realiseren van aanpassingen in de woning (blijven) stimuleren, dit gaat vaak in combinatie met energetische maatregelen in de woning. Maar eigenaar-bewoners moeten wel in toenemende mate zelf op zoek gaan naar (eigen) middelen om de woning aan te passen, in het kader van eigen verantwoordelijkheid dragen. Het kan ook zijn dat een verhuizing naar een meer geschikte woning de beste oplossing is. Als deze mogelijkheden geen oplossing zijn voor het probleem kan er wellicht een beroep gedaan worden op een woonvoorziening vanuit de Wmo<sup>(15)</sup>. Met Zeeuwsland zijn vanaf 2017 afspraken gemaakt over bijdragen aan woningaanpassingen van huurwoningen, zodat huurders rechtstreeks hierover contact op kunnen nemen met de corporatie. Om (preventieve) woningaanpassing te ondersteunen hebben we de stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering en de Blijverslening geïntroduceerd. Deze regelingen gaan we nadrukkelijker onder de aandacht brengen en promoten. Omdat er regelmatig nieuwe regelingen worden ontwikkeld (zoals de Verzilverlening) gaan we de bestaande regelingen evalueren en eventueel heroverwegen.

- **Aanpassen bestaande huurvoorraad aan nieuwe behoefte**

Door de vergrijzing zal de portfolio van de corporaties in toenemende mate moeten gaan bestaan uit levensloopgeschikte woningen. Corporaties investeren daarom in kwaliteitsverbetering van hun woningvoorraad om te voldoen aan de eisen van de tijd en wensen van de vergrijzende doelgroep. Wij nemen dit onderdeel jaarlijks mee bij het maken van prestatieafspraken met de corporaties. Zeeuwsland gaat in 2018 een onderzoek doen naar de noodzakelijke aanpassingen van de voorraad voor de doelgroep zelfstandig wonende 80-plussers. Wij willen dit faciliteren.

---

14 Een certificaat voor nieuwbouwwoningen

15 Wet Maatschappelijke Ondersteuning

## Acties

6. Ongeveer 60-70 % van de nieuwbouw voor de lokale behoefte wordt gebouwd als levensloopgeschikte woning. Hierover worden afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen.
7. Nieuwbouw realiseren we volgens of in geest van de Woonkeurnorm, met een adviserende rol voor de VAC Schouwen-Duiveland in een vroeg stadium.
8. We stimuleren actief opplussen en aanpassen eigen koopwoningen via de Stimuleringsregeling Duurzame Particuliere Woningverbetering en de Blijverslening.
9. We evalueren en heroverwegen periodiek deze Stimuleringsregelingen om eventueel ruimte te maken voor nieuwe regelingen (zoals de Verzilverregeling).
10. Met corporaties maken we jaarlijks afspraken over de kwaliteitsverbetering en het aandeel levensloopgeschikte woningen binnen de portfolio huurvoorraad.
11. Zeeuwland faciliteren we bij het onderzoek naar de noodzakelijke aanpassingen van de woningvoorraad voor de doelgroep zelfstandig wonende 80-plussers.

## We stimuleren het energetisch verduurzamen van de woningvoorraad en nieuwbouw

Om wonen naar de toekomst toe betaalbaar te houden ligt er vooral ook een opgave in het energetisch duurzamer maken van de bestaande woningvoorraad. De corporaties werken al jaren planmatig aan verduurzaming van het woningbezit. Als gevolg van een lagere investeringscapaciteit van de corporatie staan de landelijk afgesproken ambities wel onder druk, maar resultaten worden geboekt. In de particuliere voorraad is er nog veel winst te halen. Ondanks dat het initiatief primair bij de eigenaar van de woningen ligt, zijn er verschillende redenen om juist wel of juist niet de stap te zetten. Een belangrijke reden is dat huishoudens vaak te weinig middelen hebben om te kunnen investeren in lagere energielasten. Toch zijn deze investeringen noodzakelijk om de bestaande woningvoorraad naar de toekomst aantrekkelijk te houden. Naast energie opwekken is goede woningisolatie een belangrijk middel om de energievraag te verminderen en bovendien het wooncomfort en de waarde van het huis te verhogen. Om onze ambities<sup>(16)</sup> te halen is een extra inzet vanuit de overheid nodig.

- **Stimuleren energetische aanpak woning**

Om energetische aanpassingen aan de woning te ondersteunen hebben we de stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering en de Blijverslening geïntroduceerd. Deze regelingen<sup>(17)</sup> gaan we nadrukkelijker onder de aandacht brengen en promoten.

- **Stimuleren energieneutraal bouwen**

We onderzoeken de mogelijkheden voor verdere stimuleringsmaatregelen voor de bouw van duurzame, gasloze, CO<sub>2</sub>-neutrale woningen (bijvoorbeeld met korting op de grondprijs). Hierbij krijgen woningisolatie en het elektriciteitsneutraal maken van de woning prioriteit. Nieuwbouwwijken en te vergunnen woningen worden conform het Rijksbeleid zonder gasaansluiting gerealiseerd.

## Acties

12. We onderzoeken de mogelijkheden voor verdere stimuleringsmaatregelen voor de bouw van duurzame, gasloze, CO<sub>2</sub>-neutrale woningen. Hierbij krijgen woningisolatie en het elektriciteitsneutraal maken van de woning prioriteit.

## We vergroten het aandeel middeldure koopwoningen

Om jonge huishoudens en gezinnen te binden, maar ook senioren te faciliteren vinden we het belangrijk dat ze binnen onze woningmarkt kunnen doorstromen. Meer differentiatie in het middeldure koopsegment (met name tussen de € 200.000 en € 300.000) met een daarbij passende kwaliteit (zoals voldoende grote kavel, parkeernorm, speelvoorzieningen) vinden we van belang om deze doelgroepen die

<sup>16</sup> Energieneutraal in 2040 en het behouden van leefbare kernen

<sup>17</sup> Zie actie 8

doorstroomkansen te bieden. Daarnaast willen we huishoudens die een kwaliteitsstap willen maken, deze kans ook bieden. Waar mogelijk gaan we deze woningen realiseren voor een grotere doelgroep (ook geschikt voor doelgroep 55+) door ze flexibel te bouwen, zodat ze ook levensloopgeschikt te maken zijn in de toekomst. We zetten bij het nieuwbouwprogramma vooral in op de verschillende doorstromers in de komende 10 jaar, waarvan een groot deel dus in het middenkoopsegment wordt uitgevoerd.

### **We vergroten het aandeel middeldure huurwoningen**

De vraag naar huurwoningen zal de komende jaren toenemen, met name onder de middeninkomens en ouderen die hun eigen woning willen verkopen en kleiner willen wonen. Ook is men in een huurwoning minder honkvast en blijft men flexibel. Om die reden is in alle woonmilieus aangegeven dat er een uitbreidingsbehoefte is aan middeldure huur (€ 600 - € 850) met een daarbij passende kwaliteit. Vrije sector huurwoningen (> € 711) moeten door de wijzingen in de Woningwet worden opgepakt door de marktpartijen, dit komt echter onvoldoende van de grond. Bij het aanpassen van plannen of bij nieuwe plannen gaan we de markt stimuleren tot realisatie van vrijesector huurwoningen (€ 711 - € 850) en leggen afspraken over de bouw vast in privaatrechtelijke overeenkomsten. Om te borgen dat niet alle ruimte wordt 'opgegeten' door de lucratieve koopsector kunnen we ook een percentage woningen in een bestemmingsplan bestemmen voor middeldure huur en een nadere aanduiding van de locaties in een overeenkomst over grondexploitatie of een exploitatieplan opnemen (het wat en waar). Een andere mogelijkheid is dat we in overleg met de corporaties zoeken naar de mogelijkheden binnen de Woningwet.

#### **Acties**

13. Bij nieuwbouw voor de lokale behoefte vooral bouwen voor een bredere doelgroep (jonge huishoudens, gezinnen, en senioren) waarbij de nadruk ligt op het middeldure koopsegment (€ 200.000 en € 300.000) en levensloopgeschikte woningen, gepaard met de kwaliteit die op Schouwen-Duiveland gewoon is.
14. We vergroten van het aandeel middeldure (€ 600 - € 850) huurwoningen met een passende kwaliteit.
15. We stimuleren de markt tot realisatie van vrijesector huurwoningen (€ 711 - € 850) en leggen dit vast in overeenkomsten. We leggen de realisatie van deze woningen vast te leggen in bestemmingsplannen of gaan in overleg met de corporaties zoeken naar mogelijkheden binnen de Woningwet.

### **We zorgen voor voldoende en de goede huurwoningen voor de doelgroep**

Er zijn ongeveer 4.200 sociale huurwoningen en rond de 3.200 huishoudens die een beroep doen op de sociale huursector. Het is de verwachting dat deze doelgroep op middellange termijn licht zal toenemen, maar naar de toekomst toe wel gaat afnemen. Ongeveer 1.000 woningen van de corporaties zijn hierdoor flexibel in te zetten. Er is dus in beginsel voldoende ruimte om scheefwoners<sup>18</sup> te huisvesten zonder dat dit ten koste gaat van de primaire doelgroep. Het is de verwachting dat het aantal scheefwoners zal afnemen. Deze 1.000 woningen kunnen eventueel aan de kernvoorraad worden onttrokken door sloop en/of verkoop, maar ook door ze duurder te maken zodat ze in het dure huursegment vallen (de kwaliteit moet hiervoor natuurlijk wel aanwezig zijn). Naast het aantal woningen dat nodig is voor de kernvoorraad, is ook van belang dat dit kwalitatief de goede woningen zijn voor de doelgroep. Gemeente en corporaties maken hierover nadere afspraken.

#### **Acties**

16. Gemeente en corporaties maken nadere afspraken over de toekomstige kwaliteit en omvang van de kernvoorraad en de inzet van de overige huurvoorraad in hun prestatieafspraken.

<sup>18</sup> Scheefwoners zijn huurders met een huishoudinkomen vanaf € 35.739 die in een woning wonen met een huur tot € 710,68.

## We stimuleren de spreiding van wonen met zorg

Er ligt een behoefte bij inwoners en maatschappelijke partners om het intramurale aanbod wonen met zorg te realiseren op een zo laag mogelijke schaal die werkbaar is. Ons intramurale aanbod van wonen met zorg was aan de noordkant van ons eiland tot op heden ondervertegenwoordigd. Of dit gelet op de ontwikkelingen in het scheiden van wonen en zorg nog steeds het geval is weten we niet. Om die reden gaan we nader onderzoeken of er nog behoefte is op middellange termijn aan intramurale woonvormen en/of verzorgd wonen (met volledig pakket thuis) en op welke locatie op het eiland. De uitkomsten van dit onderzoek nemen we mee in het nog op te stellen beleid Wonen en zorg.

## We geven ruimte aan de gevolgen van scheiden wonen en zorg

Mensen met een zorgvraag moeten langer thuis blijven wonen dan in het verleden soms het geval was. Er zijn straks minder verzorgingshuisplaatsen beschikbaar. Alternatief is de thuissituatie aanpassen of verhuizen naar een meer passende woning. We hebben net al gesteld dat we particuliere woningaanpassing willen stimuleren. Daarnaast zijn er nog nadere opties:

- **Beleidsregel voor (tijdelijke) huisvesting mantelzorgers of zorgvragers voortzetten**  
Vanaf november 2014 kunnen er binnen de reikwijdte van het gewijzigde Besluit omgevingsrecht (Bor) mantelzorgwoningen (al dan niet met vergunning) worden gerealiseerd. In 2016 is er binnen de gemeente een beleidsregel opgesteld voor het verruimen van de mogelijkheden om mantelzorgwoningen (met vergunning) bij woningen te plaatsen. Deze beleidsregel voorziet in een behoefte en wordt daarom voortgezet.
- **Mogelijkheden voor opwaarderen bestaande wooncomplexen**  
Vooral in de wat grotere kernen kunnen enkele bestaande wooncomplexen worden opgewaardeerd met een zekere zorginfrastructuur tot verzorgd wonen: men woont zelfstandig, bij elkaar en er wordt zorg geleverd. Zeeuwsland versterkt daarom bijvoorbeeld de zorg- en ontmoetingsfuncties in het Steenszwaanshof in Nieuwerkerk en de Saele in Oosterland. Meer samenwerking tussen (nieuwe) zorgaanbieders is een voorwaarde bij de verdere invulling van het woonzorglandschap.

### Acties

17. We gaan nader onderzoeken of en op welke locatie er nog behoefte is aan extra intramurale woonvormen en/of verzorgd wonen op het eiland en leggen dit vast in het beleid Wonen en zorg.
18. We continueren de beleidsregel voor het verruimen van de mogelijkheden om mantelzorgwoningen (met vergunning) bij woningen te plaatsen.

## We spelen primaire in op de behoefte van starters via de bestaande voorraad

Uit de voorgaande accenten wordt wel duidelijk dat we inspelen op al onze doelgroepen, met een nadruk op levensloopgeschikt wonen voor de doelgroep 1- en 2persoons oudere huishoudens/zorgvragers en woningen die verleiden tot doorstromen. Minder expliciete aandacht tot nu toe krijgen onze starters<sup>19</sup>. We zijn in de nieuwbouw terughoudend met het aanwijzen van plannen expliciet voor starters, omdat hierdoor geen doorstroming in de bestaande woningvoorraad op gang komt (wie moet dan de goedkopere voorraad kopen?) en het is maar de vraag of er na realisatie daadwerkelijk starters gaan wonen. We zijn van mening dat er volop kansen liggen in de bestaande woningvoorraad:

- zo kennen we een ruime huurvoorraad in relatie tot de primaire doelgroep, hier liggen voor starters voldoende kansen om te huren of te kopen.
- daarnaast zijn er in veel kernen mogelijkheden om relatief goedkoop te kopen in de bestaande voorraad. Hierbij realiseren wij ons dat het soms wel gaat om woningen die kwalitatief niet voldoen aan de eisen van de starter.

<sup>19</sup> Alle inwoners die nog niet zelfstandig wonen, ongeacht leeftijd en studenten die na afronding van hun studie een woning in de gemeente willen betrekken. Tot de doelgroep starters rekenen we ook jonge huishoudens die willen doorstromen naar een koopwoning: starters op de koopmarkt.

We stimuleren het eigen woningbezit onder starters, als volgt:

- **Het aantrekkelijker maken van kopen woning in de bestaande voorraad**  
Sommige delen van de bestaande voorraad voldoen niet aan de kwaliteit waar starters naar op zoek zijn. Woningen zijn te klein of het betreft een opknapper; iets waar veel starters voor terugdeinzen. Om de bestaande voorraad voor starters aantrekkelijker te maken, moeten we de onderkant van de (koop) woningmarkt aanpakken. Zo gaan we starters actief stimuleren om te investeren in een opknapper. Hiervoor heeft de Provincie Zeeland de Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering in het leven geroepen, die wij als de gemeente verder hebben voortgezet. We gaan deze regeling actief promoten. Deze regeling is bedoeld voor eigenaren van een woning met een WOZ-waarde van minder dan € 170.000 om hun woning te verbeteren door energie- of waterbesparende maatregelen, bouwgebreken op te heffen of om bestaande woningen levensloopgeschikt te maken<sup>(20)</sup> (zie actie 8).
- **Voortzetten Starterslening en alleen voor aankoop bestaande woning**  
De starterslening kent een maximum van € 36.000 voor een woning van max. € 180.000 en kan sinds 2014 alleen voor bestaande woningen gebruikt worden. Er wordt jaarlijks volop gebruik gemaakt van deze lening en er kan van de regeling gebruik gemaakt worden zolang hiervoor budget beschikbaar is. De middelen zitten in revolverendfonds die door aflossingen van de leningen weer wordt gevoed. Overwogen kan worden als er niet meer voldoende middelen beschikbaar zijn in het fonds om een extra dotatie vanuit de gemeente te doen voor dit fonds.
- **Afspraken maken met Zeeuwendland over verkoopportefeuille huurwoningen.**  
De verkoop van huurwoningen door Zeeuwendland levert een blijvende bijdrage in het bevorderen van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van koopwoningen voor starters. In de aangepaste vastgoedstrategie 2017-2028 van Zeeuwendland is opgenomen dat ze rekening houden met de verkoop van 17 woningen per jaar. De verkoopdoelstellingen worden tot op heden ruim gehaald en de verkoopetalage is bijgesteld. Bij toekomstige sloop en/of vervangende nieuwbouw is het belangrijk dat er niet te veel spreiding is van de verkochte woningen over de verschillende blokken woningen in de kern. Hierdoor wordt kwaliteitsverbetering en sloop van minder courante woningen lastiger. Hierover worden nadere afspraken gemaakt met Zeeuwendland.
- **Kansen onderzoeken in de nieuwbouw voor betaalbare woningen voor een bredere doelgroep**  
In de nieuwbouw zijn er mogelijk kansen door het realiseren van betaalbare levensloopgeschikte koopwoningen (tot € 180.000) voor een bredere doelgroep van 1- en 2persoonshuishoudens (bereikbaar voor oud én jong) in die kernen waar dit een toegevoegde waarde heeft ten opzichte van de bestaande voorraad. Hierbij denken we vooral aan het woonmilieu Wonen aan de kust. De kernen in de overige woonmilieus hebben voldoende betaalbare koopwoningen in de voorraad. We gaan deze kansen onderzoeken (in samenwerking met Zeeuwendland), waarbij we ook gaan kijken naar mogelijkheden voor het al dan niet tijdelijk cq. als pilot huisvesten van (horeca)werknemers in bijvoorbeeld tiny houses. Dit koppelen wel aan tijdelijk wonen en/of een anti-speculatiebeding.

## Acties

19. Voortzetten starterslening en indien er onvoldoende middelen beschikbaar zijn in het revolverendfonds overwegen om een extra dotatie vanuit de gemeente te doen in dit fonds.
20. Afspraken maken met Zeeuwendland over hun toekomstige verkoopportefeuille van huurwoningen om te veel spreiding van hun bezit in verschillende blokken woningen te voorkomen.
21. Kansen onderzoeken in de nieuwbouw voor levensloopgeschikte betaalbare woningen (tot € 180.000) voor een bredere doelgroep van 1- en 2persoonshuishoudens en (tijdelijke) huisvesting voor (horeca) werknemers.
21. a. In samenspraak met Zeeuwendland een experiment uitwerken voor het huisvesten van de jongeren en tijdelijke werknemers in tijdelijke verhuurbare huisvesting, bijvoorbeeld tiny houses, in of rond de kern Renesse (voorstel naar raad 1e helft 2019). Tevens nagaan welke overige locaties/kernen op Schouwen-Duiveland voor dergelijke huisvesting geschikt zijn.

<sup>20</sup> Zie actie 8



## **We staan alleen sloop en nieuwbouw toe in het buitengebied, dus geen uitbreiding voorraad**

Om niet onnodig de ruimte in het buitengebied aan te tasten en de leefbaarheid van de kernen te versterken, gaan we alleen nog binnen de bebouwde komgrenzen van de kernen de woningvoorraad uitbreiden. Daarom is woningbouw in het buitengebied alleen mogelijk als hierdoor geen uitbreiding plaatsvindt van de totale woningvoorraad in het buitengebied. Woningbouw kan plaatsvinden als, op dezelfde locatie of andere locaties in het buitengebied, één (of meerdere) woning(en) planologisch worden wegbestemd. Initiatiefnemers van de plannen moeten ons dus een gefundeerde onderbouwing aanleveren om te motiveren waarom we deze plannen in behandeling zouden moeten nemen. Alleen met buitengewone plannen die een aantoonbare bovenregionale aantrekkingskracht van vestigers hebben, kan het plan ten laste komen van het beoogde aantal woningen voor vestigers van het betreffende woonmilieu. Plannen waarbij woningbouw alleen als kostendrager wordt ingezet voor het oplossen van een probleem in buitengebied, nemen we niet in behandeling. Door schaalvergroting in de landbouw komen er steeds meer boerderijen en landbouwschuren leeg te staan. Vaak zijn dit oude schuren met asbestdaken die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd en worden daardoor onverkoopbaar. Dit zorgt op termijn voor verpaupering. Met het opstellen van een regeling kan het aantrekkelijker worden gemaakt om oude schuren te slopen, waarbij hiervoor in de plaats het realiseren van nieuwe woningen in de kernen (mede) ter oplossing van knelpunten mogelijk een kans is.

## **We (her)bouwen op structuurversterkende plekken binnen de kernen en in beginsel in elke kern**

Het inwilligen van de kwalitatieve eigen behoefte doen we op structuurversterkende plekken in de kernen eventueel in combinatie met de aanpak van de bestaande voorraad (herstructurering: sloop-nieuwbouw). In alle kernen is er op termijn een invulling nodig van de kwalitatieve behoefte en zal nieuwbouw plaatsvinden. Wel zal daar een sloopopgave tegenover moeten staan. Bij het maken van keuzes tussen plannen zal de aandacht moeten verplaatsen naar de centrumgebieden van de kernen en de structuurversterkende plekken.

### **• Structuurversterkende plekken in de kernen:**

- liggen in het hart van of zeer nabij het centrum;
- liggen naast of zeer dichtbij (bestaande) voorzieningen;
- zijn oude leegstaande, vervallen gebouwen/panden of overlast gevende lege plekken (kan er een probleem/knelpunt opgelost worden?);
- hebben een goede bereikbaarheid voor al het verkeer;
- dragen bij herontwikkeling met woningbouw (als functie, naast eventuele andere functies) bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van het centrum.

## **We faciliteren in principe alleen kwalitatieve plannen die geen Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO) zijn, dus met maximaal 11 woningen**

Een aanvullend uitgangspunt bij het realiseren van nieuwe woningbouwplannen voor de kwalitatieve behoefte (sloop en nieuwbouw) in de kernen is, dat we terughoudend omgaan met het toevoegen van het aantal woningen per woningbouwinitiatief. We faciliteren in principe alleen plannen die geen Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO) zijn. Maakt een plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, dan is artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (de Ladder) van toepassing. Is de Ladder niet van toepassing dan blijft een motivering nodig waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet aandacht worden besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan (artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro), maar is eenvoudiger dan een plan, die voldoet aan de eisen van een NSO. Dit betekent dat er per nieuw woningbouwinitiatief maximaal 11 woningen mogen worden gerealiseerd. Hierdoor bewaken we de kleinschaligheid van de plannen wat de afzetbaarheid vergroot en kunnen we mogelijk meerdere structuurversterkende plekken opknappen.



## We verbeteren en herstructureren de bestaande woningvoorraad

Zoals we in het visiehoofdstuk al hebben aangekondigd bevinden we ons in het laatste decennium waarin via nieuwbouw nog extra woningen aan onze woningvoorraad kunnen worden toegevoegd. Het accent verschuift steeds sterker naar de aanpak van de bestaande voorraad. We hebben al aangegeven hoe we ouderen bewust maken dat het aanpassen van de eigen woning en goede investering is en dat we starters verleiden om te investeren in de bestaande woningvoorraad. Toch zullen niet alle woningen op deze manier de tand des tijds kunnen doorstaan. Een deel van de woningvoorraad moet worden gesaneerd. De corporaties zijn hier al volop mee bezig en hebben voor het komend decennium ruim 250 woningen op de rol staan om in een toekomstvisie te bepalen of woningen worden afgebroken om plaats te maken voor nieuwe woningen of worden opgeknapt.

Ook in de koopvoorraad houden we er rekening mee dat op termijn woningen door de onderkant van de markt zakken, waardoor ze niet meer verkocht worden. Waar de rekening van de particuliere sanering komt te liggen is nog de grote vraag. Niettemin willen we dit vraagstuk nadrukkelijk op de agenda hebben om het gesprek met betrokken partners aan te gaan. Zolang er druk op de woningmarkt bestaat is er nog niet zoveel aan de hand, maar deze zou in enkele dorpen of kernen met een vergrijzende bevolking op den duur weleens rap kunnen wegvallen. Blijft dan de vraag in hoeverre en hoelang vestigers bereid zijn de druk op de ketel te houden.

De komende tijd gebruiken we om ons een goed beeld te vormen van de veranderopgave in de bestaande voorraad en welke delen op welke wijze (opnieuw) in de markt gezet kunnen worden en wat daarvoor nodig is (herstructureringsagenda). Hierbij onderzoeken we ook welke arrangementen er zijn om de bestaande woningvoorraad meer in de lijn te brengen met de toekomstige vraag. Om dit te versnellen en een impuls te geven aan deze gezamenlijke transitieopgave gaan we een innovatie-/transformatiefonds instellen. Dit fonds kan gevuld worden door initiatiefnemer, gemeente en provincie/rijk.

Arrangementen in de bestaande woningvoorraad die niet leiden tot toename aantal woningen zijn o.a.:

- Projecten waarbij woningen worden samengevoegd (bijv. 2 kleine naar 1 grote)
- Projecten met verdunning van aantal woningen (bijvoorbeeld van 10 naar 5 woningen)
- Projecten waarbij bestaande voorraad aanmerkelijk wordt verbeterd (courant maken)
- Als het niet lukt op projectniveau: certificaten/bouwtitel uit innovatie/transformatiefonds aankopen

Bij dit soort arrangementen is het belangrijk dat het aantal woningen niet toeneemt, het niet moet gaan om te hoge bedragen (voeding fonds), omdat vitalisering/nieuwbouw anders niet mogelijk is.

We bespreken dit met de provincie om te zien wat hun inbreng kan zijn in onze transitieopgave en nemen dit mee in de geactualiseerde woningmarktafspraken.

### Acties

22. Gemeente stelt een regeling op om oude landbouwschuren in het buitengebied te slopen en hiervoor in de plaats woningen te bouwen in de kern (mede) ter oplossing van knelpunten in de kern.
23. Bij het toetsen van nieuwe kwalitatieve plannen gaan we uit van realisatie op structuurversterkende plekken en staan we maximaal 11 woningen per woningbouwinitiatief toe.
24. We gaan een innovatie-/transformatiefonds instellen om een impuls te geven aan de gezamenlijke transitieopgave.
25. Gemeente en provincie maken afspraken over de bijdrage van de provincie in de gezamenlijk transitieopgave.
26. We onderzoeken arrangementen om de bestaande woningvoorraad meer in de lijn te brengen met de toekomstige vraag.
27. Gemeente, corporaties, stads- en dorpsraden en betrokken partners stellen samen een herstructureringsagenda per kern op over de aanpak en transformatie van de bestaande voorraad en eventuele vervangende nieuwbouw en maken hierbij gebruik van de kernprofielen.

## Tekst uit het persbericht van de Provincie Zeeland (maart 2018)

### Geld voor slopen of vernieuwen van uw woning

In onze provincie staan veel verouderde woningen die er zo slecht aan toe zijn dat je ze wellicht beter zou kunnen slopen. Andere woningen zijn misschien ook niet best maar juist wel de moeite van het aanpakken waard – bijvoorbeeld door ze samen te voegen met andere en dan van twee woningen één te maken. Voor dat soort ingrepen kunt u subsidie krijgen van de Provincie.

Misschien droomt u van een extra stuk tuin, een uitbouw of een garage. Een slaapkamer op de begane grond. De subsidieregeling Provinciale Impuls Wonen (PIW) kan u helpen bij het slopen, vernieuwen of samenvoegen van verkrotte woningen.

Er staan veel verouderde woningen in Zeeland die onverkoopbaar zijn geworden. Daarnaast voldoen sommige woningen, die vroeger gebouwd zijn, niet altijd meer aan de vraag van vandaag. Het gevolg daarvan is dat verwaarloosde of verkrotte woningen het straatbeeld vervuilen. Om de kwaliteit van de woningmarkt te verbeteren, zijn er de afgelopen jaren met het PIW-geld al ruim duizend huizen vernieuwd, gesloopt of samengevoegd.

Om in aanmerking te komen voor een PIW-subsidie moet (het plan voor) uw huis voldoen aan een aantal voorwaarden. Zo kunt u subsidie krijgen voor het slopen of samenvoegen van een of meer particuliere woningen, voor de sloop en nieuwbouw van een particuliere woning of voor het bloksgewijs levensloopbestendig en energieneutraal opknappen van drie of meer particuliere woningen. In totaal is er 1 miljoen euro beschikbaar.

## 4.3 PAKKEN VAN DE EXTRA WOONKANSEN VOOR VESTIGERS

In de voorgaande hoofdstukken hebben we al verschillende malen stil gestaan bij de aantrekkingskracht van ons eiland op vestigers, permanent dan wel tijdelijk. Reden om tot 2027 naar behoefte en via verschillende sporen ruimte te geven aan de volgende groepen vestigers:

- permanente vestigers
- deeltijdvestigers
- arbeidsmigranten

Per doelgroep gaan we kort in op de wijze waarop hierop willen inspelen.

### Permanente vestigers

#### We geven in het beginsel ruimte aan maximaal 105 nieuwbouwwoningen voor vestigers

Met deze ambitie willen we vooral inzetten op het creëren van niches in de woningmarkt om zo de vestiger (tot nu toe vooral gezinnen en vitale ouderen) met specifieke kwaliteiten te verleiden om op ons eiland te komen wonen. Nieuwe woningen leiden echter niet automatisch tot nieuwe huishoudens. Dat hangt sterk af van de druk op de woningmarkt. In regio's met een ontspannen woningmarkt, zoals Schouwen-Duiveland heeft woningbouw slechts beperkt sturende waarde voor de ontwikkeling van huishoudens. Ook gezien de bestaande aanwezige arbeidsplaatsen, voorzieningen en bereikbaarheid is de kans op deze extra bovenregionale vraag beperkt. Het is daarom belangrijk dat het gaat om vernieuwende woonconcepten, om plannen die iets extra's bieden ten opzichte van de bestaande voorraad.

Exclusief wonen voor extra (bovenregionale) aantrekkingskracht moet:

- zeer onderscheidend zijn ten opzichte van alles wat er al is;
- in principe gaan om beperkte aantallen;
- liggen op zeer goede en ruime plekken voor die functie (omgeving benutten);
- exclusief zijn, ook in prijssegment (duurdere woningen);
- veel vrijheid hebben in plan/woningen (niet projectmatig, welstandvrij).

Voorbeelden zijn: nieuwe landgoederen, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, zeer bijzondere appartementenprojecten, collectieve woonvormen (kas/moestuin-wonen, veganistisch collectief, senior wonen, knarrenhofjes), hippische woningen, thematisch wonen et cetera.

*flexibele/aanpasbare woningen*

*duurzame kaswoning (kan minder stedelijk)*



De initiatiefnemer moet alvorens we het plan in behandeling nemen aantonen dat er enerzijds onderscheiden kwaliteiten in zitten en anderzijds een reële marktpotentie aanwezig is om meer dan de reguliere aantrekkingskracht van 30 % vestigers aan te trekken. In totaliteit nemen we niet meer plannen in behandeling dan de maximale 105 extra woningen. We verbinden tijdelijkheid aan eventuele omgevingsvergunning om zodoende voldoende regie te houden op aard en tempo van de realisatie. We zien potentie in de woonmilieus Zierikzee en Wonen aan de kust voor dergelijke nieuwbouwplannen. Hierbij denken we met name aan huishoudens van 55+ voor Burgh-Haamstede en kleine huishoudens tot 35 jaar en gezinnen met kinderen in Zierikzee.

### **Deeltijdvestigers**

#### **We gaan het deeltijdwonen niet meer toestaan binnen de kernen waar het leidt tot aantoonbare schaarste of leefbaarheidsproblemen**

Naast nieuwbouw zien we ook kansen om deeltijd vestigers te bedienen in de bestaande woningvoorraad. Hiermee hopen we dat de deeltijdvestiger zich uiteindelijk definitief gaat vestigen op het eiland. Ook de Provincie Zeeland ziet kansen voor 'deeltijdwonen', mits dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van wonen en recreatie. Daarom hebben we dit vanaf juli 2015 gefaciliteerd door deeltijdwonen ook in de kernen toe te staan. Eigenaren van een reguliere woning kunnen vanaf juli 2015 deze woning gebruiken voor permanente bewoning, maar ook in deeltijd.

In de praktijk is de toename van het gebruik van deze reguliere woningen door deeltijdbewoners in een aantal kernen c.q. straten uit de hand gelopen en vormt het een probleem zoals aantoonbare schaarste in de woningvoorraad of leefbaarheidsproblemen. Als voorbeeld: in de kernen Burgh-Haamstede, Renesse, Brouwershaven en Ellemeet is deeltijdwonen populair; 10 tot 15 % van de woningen is hier een deeltijdwoning, vaak ook de meer aantrekkelijke en goed gelegen woningen in de kernen. Dit forse aandeel kan vooral voor de balans- en transitiekernen effect hebben op de beschikbare woningvoorraad, en leidt hiermee tot een extra druk op de woningmarkt waardoor woningen niet meer beschikbaar zijn voor de 'eigen' bewoners.

Deeltijdwonen binnen de kernen moet daarom zo snel mogelijk worden afgeschaft (voor nieuwe gevallen zo mogelijk per 1 september 2018 of kort nadien). In overleg met de stads- en dorpsraden gaan we bepalen welk beleid en maatregel gewenst is om problemen in de woningvoorraad en omgeving te voorkomen. Dit kan door het weer invoeren van een huisvestingsverordening (bijvoorbeeld op basis van een maximaal aantal deeltijdwoningen per kern of een categoriewoningen bijvoorbeeld vanaf € 250.000) en/of door het aanpassen van het bestemmingsplan (waarbij een keuze gemaakt moet worden tussen of permanent wonen of recreatief). In overleg met de stads- en dorpsraden een plan uitwerken waar het binnen de kernen mogelijk dan wel wenselijk is recreatiewoningen toe te staan en een voorstel doen aan de raad tot ruimtelijke beleid. Het ligt voor de hand, om binnen de ruimtelijke wetgeving, de huidige deeltijdwoners een redelijke termijn te geven om een keuze te maken tussen permanent of recreatieve bestemming. Verder is het van belang hierover duidelijk te communiceren richting eigenaren, makelaars en pers.

**Tabel 3: Begrippen verblijfs- en gebruiksvormen**

		<b>Bestemming</b>	<b>Eigen recreatief gebruik/ Eigen deeltijd gebruik (meerhuizigheid)</b>	<b>Recreatieve verhuur derden</b>	<b>Permanente bewoning</b>	<b>Beschikbaar voor eigenaar</b>	<b>Verordening Tweede woningen</b>
A	Permanente woning = deeltijd woning	Wonen	Vooralsnog in iedere kern en buitengebied toegestaan	Verboden	Toegestaan	Permanent	Mogelijk invoeren in een aantal kernen
B	Recreatiewoning zonder centrale verhuurplicht = tweede woning	Recreatie	Toegestaan	Toegestaan	Verboden	Permanent	Niet van toepassing
C	Recreatiewoning met centrale verhuurplicht = geen tweede woning	Recreatie	Toegestaan	Verplicht	Verboden	Niet permanent	Niet van toepassing

In de tabel geven we aan wat we bedoelen met de begrippen deeltijdwoning, tweede woning en recreatiewoning met verplichte verhuur. Een deeltijdwoning (A) heeft altijd betrekking op een reguliere woning met een 'woon' bestemming, maar kan in deeltijd gebruikt worden. Een tweede woning (B) heeft altijd betrekking op een recreatiewoning zonder verhuurplicht, heeft een 'recreatie' bestemming en is permanent beschikbaar voor de eigenaar. Een recreatiewoning met verplichte verhuur (C) is niet permanent beschikbaar voor de eigenaar en is dus geen tweede woning. Op deze wijze is er een duidelijk onderscheid tussen de verschillende begrippen en de mogelijkheden.

### **We brengen actief onze woonkwaliteiten bij potentiële vestigers onder de aandacht**

Voor zowel de permanente vestigers als de deeltijdvestigers geldt dat men wel op de hoogte moet zijn van de kwaliteiten van onze verschillende woonmilieus. Reden om met onze eilandmarketing extra kracht bij te zetten. Wonen is één van de thema's in het eilandmarketingplan. In het plan worden doelgroepen, doelstellingen en marketingresultaten geformuleerd op het gebied van wonen op Schouwen-Duiveland. Deze worden vertaald naar een actieplan met projecten. In 2016 en 2017 hebben we mediacampagnes

voor wonen uitgevoerd. In 2018 wordt een woningvoorraadenbank ontwikkeld onder de website: [ikhebeenband.nl](http://ikhebeenband.nl).

### **Arbeidsmigranten (MOE-landers<sup>(21)</sup>)**

#### **We zoeken naar oplossingen in de bestaande voorraad en faciliteren tijdelijke oplossing**

Wij willen met name via de bestaande huurvoorraad inspelen op de behoefte onder de groep MOE-landers en voor het huisvesten van personeel in de horeca en recreatie die voor een langere tijd op Schouwen-Duiveland verblijven. Dit kan door huurwoningen van corporaties (die voldoende beschikbaar zijn in het goedkope segment) voor deze doelgroep te gebruiken. Voor arbeidsmigranten en horeca/recreatiemedewerkers die een kortere periode (half tot twee jaar) verblijven op Schouwen-Duiveland is aanvullend (ruimtelijk) beleid gewenst. Hier kan gedacht worden aan het faciliteren van een tijdelijke oplossing.

#### **Acties**

28. We hanteren een kwantitatief en kwalitatief kader voor nieuwbouwplannen voor vestigers;
29. In overleg met de stads- en dorpsraden een plan uitwerken waar het binnen de kernen mogelijk dan wel wenselijk is recreatiewoningen toe te staan en een voorstel doen aan de raad tot ruimtelijke beleid;
30. We gaan deeltijdwonen voor nieuwe gevallen niet meer toestaan binnen de kernen per 1 september 2018 of kort nadien en doen een voorstel aan de raad om binnen een redelijke termijn de huidige deeltijdwoningen als nog uit te faseren. In 2018 wordt een woningvoorraadenbank ontwikkeld onder de website: [ikhebeenband.nl](http://ikhebeenband.nl);
31. We stellen (ruimtelijk) beleid op voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten en horeca/recreatie medewerkers.

---

<sup>21</sup> Midden- en Oosteuropese landen

# Hoe programmeren we ver- en nieuwbouw?

# 5

Onze kaders en kwalitatieve accenten voor de nieuwbouw en verbetering van bestaande woningvoorraad hebben we in het vorige hoofdstuk kenbaar gemaakt. De grootste uitdaging ligt er nu in de plancapaciteit en veranderplannen, waar mogelijk, meer in evenwicht te brengen met die kaders en accenten. Met name in de nieuwbouw loopt onze gemeente over in het aantal geplande woningen. Hierna geven we aan hoe we meer evenwicht willen aanbrengen tussen de benodigde woningbouw en de aanwezige plancapaciteit.

## 5.1 VERTREKPUNT VOOR DE (HER)PROGRAMMERING

Onderstaande tabel maakt per woonmilieu in kwantitatieve zin de balans op voor de periode 2017 tot 2027, uitgaande van de *actuele plancapaciteit*<sup>(22)</sup> per 1 januari 2017 (kolom 8). Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen harde<sup>(23)</sup> plancapaciteit, privaatrechtelijke<sup>(24)</sup> harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit.

In de tabel is in de derde kolom de historische ontwikkeling van de kern weergegeven. In de vierde kolom is aangegeven in welke mate de provinciale huishoudensprognose voorziet in een groei, stabilisatie of krimp van het aantal huishoudens, uitgaande van reguliere huishoudensontwikkeling. In de vijfde kolom is een inschatting gegeven van de aantrekkelijkheid van de betreffende kern voor instroom van elders. In de kolom 'Sloop opgave' is aangegeven wat de afname van het aantal woningen moet zijn in dat woonmilieu door een sloop/transitieopgave om geen negatieve effecten te hebben in deze kernen. Tenslotte is in de laatste kolom aangegeven wat de totale netto plancapaciteit versus de behoefte is per woonmilieu.

Woonmilieu	Dorp/stad	Historische ontwikkeling 2013-2017	Huishoudensprognose <sup>(25)</sup> 2017-2027	Inschatting kansen voor vestigers	Woningen voor lokaal behoefte	Sloop opgave	Plancapaciteit	Netto plancapaciteit vs. behoefte <sup>(26)</sup>	
Wonen aan de kust	Burgh-Haamstede	+	++	++	100	- 45	Bruto: 128	- 4	+ 51
	Ellemeet	0	0	+			Netto hard: 96		
	Noordwelle	0	0	+			Priv. Hard: 3	+ 55	
	Renesse	-	0	+			Zacht: 52		
	Scharendijke	0	-	+			Totaal netto: 151		

22 Op basis van de regionale woningmarktafspraken 2014-2023 met aanpassingen van de jaren erna

23 hard = bestemmingsplanmatig/planologisch is geregeld dat woningen gerealiseerd mogen worden

24 privaatrechtelijk hard = in een privaatrechtelijke overeenkomst is geregeld dat er in beginsel - behoudens de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de gemeente waardoor er bijvoorbeeld een goede reden bestaat om de plannen anders vast te stellen - medewerking wordt verleend aan het realiseren van woningen

25 Provinciale huishoudensprognose 2017-2027 (2015)

26 + = te veel en - = te weinig

Woonmilieu	Dorp/stad	Historische ontwikkeling 2013–2017	Huishoudensprognose <sup>(25)</sup> 2017–2027	Inschatting kansen voor vestigers	Woningen voor lokaal behoefte	Sloop opgave	Plancapaciteit	Netto plancapaciteit vs. behoefte <sup>(26)</sup>	
Dorpswonen	Bruinisse	0	+	-	50	- 190	Bruto: 163	+ 21	+ 76
	Brouwershaven	0	-	-			Sloop: 92		
	Dreischor	0	0	-			Netto hard: 71		
	Kerkwerve	0	-	-			Zacht: 55	+ 55	
	Nieuwerkerk	-	-	-					
	Noordgouwe	+	0	-					
	Oosterland	0	-	-					
	Ouwerkerk	-	0	-					
	Serooskerke	0	0	-					
	Sirjansland	0	0	-					
	Zonnemaire	0	0	-			Totaal netto: 126		
Zierikzee	Zierikzee	++	++	+++	330		Bruto: 387	+ 5	+ 269
							Sloop: 52		
							Netto hard: 335		
							Priv. Hard: 203	+ 264	
Zacht: 61									
Totaal netto: 599									
<b>Totaal netto</b>		<b>+ 150</b>	<b>+ 245</b>	<b>+ 105</b>	<b>+ 480</b>	<b>- 235</b>	<b>876</b>	<b>+ 396</b>	

## Planologische harde plannen

In de tabel hierboven is te zien dat de totale plancapaciteit momenteel bijna 2x zo groot als de totale gemeentelijke lokale behoefte. Als we hierbij de sloop/transitie opgave (kolom 7: - 235 woningen) meenemen is de plancapaciteit ruim 3x zo groot als de behoefte. Hierbij zit de overcapaciteit vooral in het woonmilieu Zierikzee. Dit brengt risico's met zich mee, zoals exploitatietekorten, schaderisico's, stedenbouwkundig onafgemaakte plannen, zeer langdurige bouwlocaties, verkoop- en verhuurbaarheid van delen van de bestaande voorraad komt onder druk te staan. Er moet een nieuw evenwicht komen tussen de omvang van de plancapaciteit, de eigen kwalitatieve woningbehoefte, de kansen op instroom van elders en de mate waarin woningen worden onttrokken uit de bestaande woningvoorraad.

In de tabel hieronder is te zien dat in 2017-2018, door het aantrekken van de woningmarkt en het inlossen van een uitgestelde verhuishwens, meer woningen worden verkocht en gerealiseerd dan ten tijde van de crisis, vooral in Zierikzee en minder in Dorpswonen. Dit betekent dat de resterende eigen behoefte over de periode 2019–2027 nog maar zeer beperkt is. Daarnaast is de verwachting dat een aantal van de resterende planologisch harde plannen op kort termijn (binnen 1-2 jaar) ook worden gerealiseerd. Veel keuze om de planologisch harde plancapaciteit bij te sturen, om plaats te maken voor gewenste kwalitatieve plannen is er dus niet!

Woonmilieu	Eigen behoefte met sloopopgave van 235 woningen	Gerealiseerd in 2017–2018	Resterende eigen behoefte 2019–2027	Netto resterende planologisch harde plancapaciteit	Onder – of overcapaciteit planologisch harde plannen <sup>(27)</sup>
Wonen aan de kust	100	59	+ 41	37	- 4
Dorpswonen	50	16	+ 34	55	+ 21
Zierikzee	330	168	+ 162	167	+ 5
<b>Totaal</b>	<b>480</b>	<b>243</b>	<b>+ 236</b>	<b>259</b>	

27 + = te veel en - = te weinig

Het woonmilieu 'Wonen aan de kust' heeft een resterende planologisch harde plancapaciteit die nagenoeg overeen komt met de resterende eigen behoefte. Het woonmilieu 'Dorpswonen' kent een overcapaciteit van planologisch harde plannen van circa 20 woningen. Ten opzichte van de behoefte in dit woonmilieu is dit toch een overcapaciteit van 40 %. Echter zoals in paragraaf 4.1 is aangegeven liggen geen van deze harde plannen in de kern Bruinisse, terwijl juist hier een kwalitatieve én kwantitatieve vraag is naar woningen. Dit vraagt om een beoordeling en bijstelling van de plannen.

Ook in het woonmilieu Zierikzee komt de resterende planologische harde plancapaciteit nagenoeg overeen met de resterende behoefte. We zien echter ook in Zierikzee dat een aantal van deze planologische harde plannen, zelfs nu er dynamiek is in de woningmarkt, niet worden verkocht/gerealiseerd omdat ze niet voldoen aan de vraag. Kortom ook in Zierikzee is het gewenst om bestaande plannen kwalitatief en eventueel kwantitatief te beoordelen en waar nodig aan te passen, om te voldoen aan de behoefte op middellange termijn.

### **Sloop-/transitieopgave**

Een extra toename van de woningvoorraad (meer dan 245 woningen) lijkt in beginsel mogelijk in de groeikernen Zierikzee, Burgh-Haamstede en Bruinisse. Hier kan de woningvoorraad, door de verschuiving in behoefte aan woningen in de grotere kernen, extra toenemen tot bruto maximaal 480 nieuwe woningen. Bij het vaststellen van de woningmarktanalyse in februari 2018 heeft de raad dit ook onderschreven. Wij faciliteren hiermee de natuurlijke trend, trek naar de grote kernen, en aanvaarden vooralsnog de maatschappelijke consequenties van extra leegstand van woningen in de balans - en transitiekernen. Anders bestaat er een gerede kans dat de bewoners die dicht bij een aantal voorzieningen wil wonen, mogelijk opteert voor een verhuizing naar een andere gemeente buiten de regio. Hiermee registreren wij niet, maar faciliteren wij binnen de grenzen van de bandbreedte (bovenkant Provinciale prognose). Zoals gezegd heeft dit echter wel gevolgen voor de balans- en transitiekernen.

Alleen 480 extra woningen toevoegen is dus publiekrechtelijk niet zuiver, omdat tegelijkertijd beleid voor een sloop-/transitieplan voor 235 woningen én een concreet uitvoeringsprogramma met publiekrechtelijk weg bestemmen en slopen van de functie wonen moet worden opgesteld. Dan wel de maatschappelijke consequenties van leegstand van die woningen in de balans - en transitiekernen moeten worden aanvaard. Daarom gaan we direct na de vaststelling van de woonvisie het (nadere) beleid en een strategie opstellen met arrangementen voor de bestaande voorraad gericht op:

- verdunnen van de woningvoorraad door sloop/samenvoegen;
- transformatie/functieverandering/splitsing;
- en acceptabele leegstand

Want zonder direct beleid voor een sloop- en transitieplan en een concreet uitvoeringsprogramma voor het weg bestemmen van 235 wooneenheden kan slechts een behoefte van 245 wooneenheden onderbouwd worden. En is het ruimtelijke onderbouwen van nieuwe gewenste plannen niet mogelijk. Om dit effectief te realiseren zal deze opgave samen met de markt, ontwikkelaars, woningcorporatie en eventueel particulieren ter hand moeten worden genomen.

### **Sloop en vervangende nieuwbouw**

Voor de komende 10 jaar staan er ongeveer 58 sociale huurwoningen op de rol bij Zeeuwendland<sup>(28)</sup> om te worden gesloopt, waarbij de woningen 1:1 vervangen worden door andere woningen. Daarnaast worden er 43 woningen gesloopt in Dorpswonen die mogelijk worden verplaatst naar Zierikzee om in te spelen op de behoefte om in een grote kern te wonen. Ook heeft Zeeuwendland in een aantal kernen aangegeven dat ze, in

---

<sup>28</sup> Zie vastgoedstrategie 2017-2028



overleg met de gemeente, nader onderzoek en beleid willen maken voor een aantal complexen/gebieden o.a. in Bruinisse, Dreischor, Zonnemaire, Renesse en Zierikzee. Dit onderdeel zal worden betrokken bij het opstellen van kernenprofielen (actie 2) en de herstructureringsagenda (actie 26).

Woonmilieu	Ambities tot sloop	Sloop en nieuwbouw	Toekomstvisie
Wonen aan de kust		7	26
Dorpswonen	- 43	42	56
Zierikzee		9	187
<b>Totaal</b>	<b>- 43</b>	<b>58</b>	<b>269</b>

Dit houdt in dat in de komende 10 jaar ongeveer 1 % van onze woningvoorraad wordt ververst door sloop-nieuwbouw. Daarnaast moeten de mogelijk van nog eens 2 % van de woningvoorraad worden onderzocht, dit biedt kansen om de sloop-/transitieopgave te realiseren. Tot nu toe staan er –buiten enkele particuliere initiatieven- geen plannen in de particuliere sector in de planning. Met partners in het veld gaan we in dialoog dit samen te agenderen en bij voorkeur ook praktijkervaring op te doen in het komend decennium (zie actie 26). Na pakweg 2023 ligt daar immers de grootse opgave.

### Acties

33. We gaan alle bestaande plancapaciteit beoordelen vanuit de kwalitatieve en kwantitatieve ambities (met vernieuwd toetsingskader).
34. We gaan beleid en strategie met arrangementen voor de bestaande voorraad opstellen gericht op: het verdunnen van de woningvoorraad door sloop/samenvoegen, aanpassing woningvoorraad door transformatie/functieverandering/ splitsing en uitspraken doen over acceptabele leegstand in de kernen.

## 5.2 AANPAK (HER) PROGRAMMERING

Toevoeging van woningen die niet leiden tot een versterking van de bestaande voorraad en niet kwalitatief noodzakelijk zijn, leidt tot grote negatieve effecten. Denk aan prijsdalingen, slechtere verkoopbaarheid, snellere veroudering op kwetsbare plekken in de kernen. Die effecten, evenals een grote hoeveelheid leegstand, hebben gevolgen voor de vitaliteit van een kern (of woonwijk) en daarmee komt de leefbaarheid voor onze inwoners in kernen waar die effecten optreden onder druk te staan.

De veranderopgave heeft ook direct effect op de (nog te realiseren) woningbouwplannen. Zowel de eigen plannen, als plannen van marktpartijen en particulieren. De beleidsuitgangspunten van deze woonvisie en de confrontatie met de harde planvoorraad wijst uit dat ingrijpen op een aantal plaatsen noodzakelijk is. Het huidige afwegingskader wordt aangepast om tot een goede afweging van de bestaande en nieuwe woningbouwplannen te komen. Daarnaast moet er beleid en een strategie worden opgesteld om verdere problemen in de bestaande voorraad te voorkomen.

### Prioriteringskader voor (bestaande) plannen

Een aantal harde plannen van de gemeente, maar ook van ontwikkelaars komen ondanks het aantrekken van de woningmarkt niet van de grond. We gaan onze eigen plannen beoordelen en overleggen met de ontwikkelaars om de resterende harde plannen, waar nodig, te herprogrammeren. Dit speelt vooral in de woonmilieus Zierikzee en Dorpswonen. Dit kan betekenen dat plannen bijvoorbeeld op dezelfde locatie kwalitatief worden herontwikkeld of mogelijk worden planologische rechten versleept naar structuurversterkende locaties in de kernen om te voorzien in de kwalitatieve behoefte op langer termijn. We gaan daarom alle resterende bestaande plancapaciteit beoordelen vanuit de in deze Woonvisie opgenomen kwalitatieve en kwantitatieve beleidskaders. De punten uit het onderstaande afwegingskader confronteren we met de plancapaciteit.

Kern van het toetsings-/afwegingskader:

1. geen kwantitatieve uitbreiding in balans/transitiekernen nodig.
2. plannen moeten voorzien in kwalitatieve woningbehoefte op middellange termijn.
3. ontwikkelingen op structuurversterkende plekken (inbreiding, beeldbepalend plek, kwaliteit plan sluit aan bij kwaliteit locatie).

Kwalitatief kan het volgende nog in een vraag voorzien op basis van de woningmarktanalyse en de in deze Woonvisie opgenomen kwalitatieve en kwantitatieve beleidskaders:

- Flexibel bouwen het liefst zo dat ze geschikt (te maken) zijn voor diverse doelgroepen.
- Opgave ligt overwegend bij woningen voor ouderen en doorstromers, soms (beperkt) starters.
- Dan gaat het om kleinere woningen, levensloopbestendig, middenhuur (€ 600-€ 900).
- Dicht bij voorzieningen (past bij wensen ouderen, starters).

Naast het beoordelen op de voorgaande volkshuisvestelijke uitgangspunten en marktkansen gaan we ook vanuit andere optieken naar plannen kijken. Het college weegt dit mee in het vellen van haar definitieve oordeel over de prioritering en daarmee herprogrammering. Denk daarbij aan:

- de planologische-juridische, maar ook contractuele status van plannen;
- de eventuele financiële consequenties van bijstelling of zelfs afstel van plannen;
- de ruimtelijke component.

Het college neemt in de tweede helft van 2018 een besluit over de herprogrammering, waaruit duidelijk wordt op welke wijze meer evenwicht wordt gebracht tussen behoefte en aanwezige plancapaciteit. Deze herprogrammering vormt de basis voor de gesprekken met ontwikkelaars en corporaties.

### **Eerst beoordelen bestaande plannen en opstellen beleid en strategie, dan kunnen nieuwe plannen mogelijk weer planologisch worden onderbouwd**

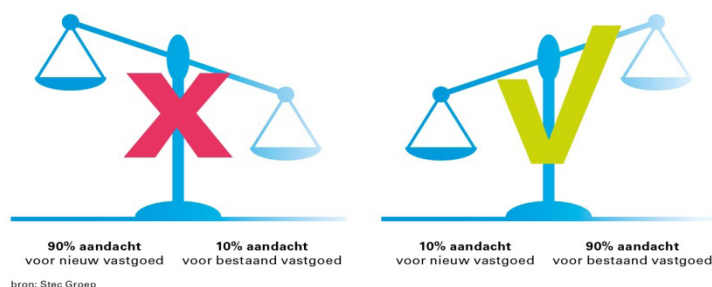
Met kennisneming van de actuele woningmarktanalyse, de confrontatie tussen de beleidsaccenten en de harde plancapaciteit in deze Woonvisie én de juridische implicaties daarvan geldt voor zowel het college als de raad dat de resultaten, de keuzen en aanbevelingen voor een ieder bekend zijn. Aan deze wetenschap kan in alle redelijkheid niet voorbij worden gegaan. Het nadien toch nog actief of passief medewerking verlenen (ongeacht het feit dat in een overeenkomst is opgenomen dat voor eigen en rekening en risico wordt ontwikkeld) en de markt faciliteren met het ontwikkelen van nieuwe woningbouwplannen betekent dat (markt)partijen mogelijk onnodig kosten en investeringen doen. Dat is niet de bedoeling en past ook niet bij de transparante samenwerking die de gemeente nastreeft met alle betrokken (markt)partijen en bewoners. Met elkaar moeten we werken aan het toekomstbestendig bestendig maken van onze woningvoorraad. Voor zover er schade zou ontstaan moet dat worden besproken met de desbetreffende (markt)partij en kan wellicht het saneringsfonds uitkomst bieden. Dit moet nader worden bezien.

Het voorgaande maakt dat de gemeente daarom de marktpartijen actief informeert over de resultaten van de woningmarktanalyse en de keuzen die gemaakt worden in deze Woonvisie. Direct na vaststelling van de Woonvisie kunnen daarom nog geen planologische besluiten worden genomen over nieuwe woningbouwplannen. We gaan na de vaststelling van de woonvisie eerst:

- de bestaande plancapaciteit beoordelen vanuit de kwalitatieve en kwantitatieve ambities;
- een strategie opstellen over de uitvoering van deze kwalitatieve herprogrammering (welk deel van de harde en zachte planvoorraad gaan we saneren/herprogrammeren?);
- beleid en strategie opstellen met arrangementen voor de bestaande voorraad gericht op:
  - verdunnen van de woningvoorraad door sloop/samenvoegen;

- transformatie/functieverandering/splitsing;
- en acceptabele leegstand

#### denken als een belegger



In het vierde kwartaal 2018 verwachten we de strategie voor de herprogrammering en de arrangementen voor de bestaande voorraad te kunnen gaan uitvoeren en kunnen we (afhankelijk van de beoordeling) weer nieuwe plannen in procedure brengen. Dan is het pas weer mogelijk om nieuwe plannen ruimtelijk te kunnen onderbouwen en voeren we beleid uit om de problemen in de bestaande voorraad niet te vergroten.

Tijdens het beoordelen van de bestaande plannen in het derde kwartaal van 2018 komt er voor de initiatiefnemer al wel meer duidelijkheid over de mogelijkheden en kansen van zijn plan. Wij houden de initiatiefnemer op de hoogte tijdens deze beoordeling. Het voorgaande laat onze transparante en voortvarende koers zien. Binnen nog geen jaar na vaststelling van de onafhankelijke woningmarktanalyse in februari 2018 is het nieuwe beleid vormgegeven en kan daar verder uitvoering aan worden gegeven.

Onze strategie is in dit verband dat we op de korte termijn de plancapaciteit kwalitatief en kwantitatief moeten aanpassen en op de middellange termijn moeten voorsorteren op sec transformatie van de bestaande voorraad. Uitvoering van deze strategie vraagt om een sterk procesgerichte aanpak. Dit wil zeggen dat we in samenspraak met betrokken partners onze strategie willen ontplooiën in de volgende stappen op kort termijn:

Wat?	Resultaat	Wanneer?
Vaststellen woonvisie met kwalitatieve en kwantitatieve ambities en maatregelen	Inzicht in kwalitatieve en kwantitatieve ambities	Juni 2018
Bestaande plancapaciteit beoordelen vanuit de kwalitatieve en kwantitatieve ambities (toetsingskader)	Inzicht in (on) geschikte plannen (hard en zacht)	Q3 2018
Opstellen strategie uitvoering kwalitatieve herprogrammering (door vertaling visie naar plannen)	Inzicht in toepassen instrumenten plancapaciteit	Q3 2018
Opstellen beleid en strategie arrangementen bestaande voorraad (o.a. samenvoegen/ slopen woningen, sloopfonds)	Inzicht in toepassen instrumenten bestaande voorraad	Q3 2018
Actualiseren regionale woningmarktafspraken provincie	Afspraken met provincie	Q3-4 2018
Uitvoeren strategie herprogrammering (o.a. overleggen partijen, structuurvisie herprogrammeren woningbouw, SV Zierikzee, bestemmingsplan)	Het kwalitatief en kwantitatief aanbod in evenwicht brengen met strategie herprogrammering	Q4 2018

Wat?	Resultaat	Wanneer?
Uitvoeren strategie arrangementen bestaande woningvoorraad (oprichten sloopfonds, kernenprofielen)	De effecten op de bestaande voorraad opvangen met verschillende arrangementen	Q4 2018
Behandelen kwalitatief positief beoordeelde zachte plannen	Ruimtelijke onderbouwing opstellen voor plannen die voorzien in kwalitatieve behoefte en in procedure brengen	Q4 2018

### 5.3 WELK INSTRUMENTARIUM STAAT ONS TER BESCHIKKING?

#### Het uitdragen van de visie en uitgangspunten van deze Woonvisie en de daarin opgenomen maatregelen is het belangrijkste instrument

In beginsel gaan we uit van de kracht van de dialoog om sturing te geven aan de woningbouwherprogrammering en daar vervolgens met elkaar nadere afspraken over maken. Echter, om daadwerkelijk te komen tot een beter gefaseerde en gedoseerde plancapaciteit zullen we ook instrumentarium moeten aanwenden als het niet helemaal lukt via de dialoog en we toch van mening zijn dat we de goede koers varen. Denk dan aan het gezamenlijk uitwerking geven aan:

##### In beleidsmatige zin:

- Nadere beoordelen van de plannen naar planologische status, juridisch-contractuele status en eventuele (financiële) risico's die daarmee verband houden.
- Nader categoriseren van plannen naar planologische en contractuele status.
- Nagaan wat de mogelijkheden zijn om een beleidsregel op te stellen voor een financiële compensatie voor kleine woningbouwinitiatieven.
- Nagaan wie een sloop-/transitiefonds kan voeden en wie er gebruik van kan maken.
- Nagaan wat er beleidsmatig aan tijdelijke woningen mogelijk is.
- Nagaan van verdunningsmogelijkheden in bestaande plancapaciteit (dus het aantal op te leveren woningen binnen de nieuwbouwplannen terugbrengen).
- Nagaan van verdunningsmogelijkheden in de bestaande woningvoorraad, (bijvoorbeeld rijwoningen slopen, waardoor de overige woningen in de rij tweekappers of halfvrijstaande woningen worden, samenvoegen woningen).
- Monitoren en zonodig actualiseren van het grondbeleid. Welke prijzen passen en zijn haalbaar bij de beoogde kwaliteit van de woningbouw?

Deze opties zijn zeker niet limitatief, maar geven een aanzet tot het verder ontplooiën van beleidsmatig instrumentarium.

##### In instrumentele en juridische zin

- Maximale geldigheid van 1 jaar bij positieve principeverzoeken verkorten.
- Voortzetten afgeven van tijdelijke omgevingsvergunningen en vervolgens intrekken ervan als er niet wordt gebouwd.
- Reductie van de plancapaciteit door aanpassingen bestemmingsplanstatus, zoals wegbestemmen van wonen.
- Beëindigen c.q. aanpassen van privaatrechtelijke (intentie)overeenkomsten.
- Instellen en/of aanhaken bij een fonds voor aanpak herstructurering voor de particuliere voorraad.

We lopen (gelukkig) niet voorop als het gaat om een krimpende bevolking en de consequenties daarvan voor de woningmarkt. Dit betekent dat op andere plaatsen (Zeeuws-Vlaanderen, Zuid-Limburg, Noordoost-Nederland) al veel meer ervaring is opgedaan. Uiteraard leggen blijven we ons oor daar te luister leggen bij de verder uitwerking van onze strategie. Dit geldt evenzeer voor de provincie en het rijk.

**Acties**

35. We stellen een strategie op voor de uitvoering van de kwalitatieve herprogrammering (door vertaling visie naar plannen).
36. We gaan de regionale woningmarktafspraken met de provincie actualiseren.
37. Na vaststelling van de herprogrammering gaan we met partijen aan de slag met het uitvoeren van de herprogrammering en zetten waar nodig instrumenten in om een beter evenwicht te krijgen tussen de kaders en de plancapaciteit.

# Hoe gaan we dit organiseren?

# 6

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed voor de wijze waarop we onze woondoelen in organisatorische zin willen realiseren en hoe we deze visie willen uitdragen en borgen.

## 6.1 KADERS DOOR DE RAAD EN UITVOERING DOOR COLLEGE

### De raad stelt de Woonvisie vast, uitvoering/herprogrammering door college

Door de visie vast te stellen geeft de raad de kaders aan. De daadwerkelijke realisatie en uitvoering van de Woonvisie is een taak van ons college in samenspraak met de partners in het veld. Het college geeft als volgt vorm en inhoud aan deze taak:

#### Door regie en sturing waar nodig

- De Woonvisie wordt gebruikt voor het in evenwicht brengen van de plancapaciteit met de eigen behoefte.
- De Woonvisie wordt gebruikt als toetsingskader en leidraad voor het in behandeling nemen en eventueel goedkeuren van (ontwikkel)initiatieven.
- Jaarlijks wordt de raad geïnformeerd aan de hand van een actueel inzicht in de stand van zaken rondom het actieprogramma Wonen 2018–2027

#### Door opstellen van afsprakenkader(s)

- Met aanbiedende partijen komen tot prestatieafspraken.
- Met initiatiefnemers die voldoen aan de eventuele specifieke voorwaarden, komen tot realisatieovereenkomsten voor de diverse woningbouw- en veranderprojecten en/of gebiedsontwikkeling.

## 6.2 SAMENWERKEN EN AFSPRAKEN MAKEN

### Prestatieafspraken met Zeeuwendland en Woonzorg Nederland

Voor het maken van prestatieafspraken met Zeeuwendland als grootste sociale verhuurder is de Woonvisie de basis. In de loop van 2018 gaan we de langjarige afspraken met Zeeuwendland herzien. Met Woonzorg Nederland maken ook jaarlijks prestatieafspraken over de woningbouwcomplexen in Zierikzee en Brouwershaven.

### Afspraken met ontwikkelaars

Ook met ontwikkelaars willen we komen tot (nieuwe) afspraken rondom woningbouw en herstructurering die passen binnen de kaders van deze Woonvisie. Waar nodig worden bestaande afspraken herzien om de woningbouw en eventuele herstructurering meer in de pas te laten lopen met de doelstellingen van deze visie. Wij nemen hiertoe het initiatief om partijen uit te nodigen en dit proces op de agenda te plaatsen.

### Prestatieafspraken met zorgaanbieders

We bekijken in hoeverre het zinvol is om naast afspraken met corporaties ook nog aanvullende afspraken te maken met bijvoorbeeld zorgaanbieders. Het gaat dan met name om de totstandkoming een goed en evenwichtig aanbod van wonen met zorg en de onderlinge samenwerking tussen partijen.

## Samenwerking uitbouwen met (georganiseerde) burgers

We stellen ons actief op in de lokale netwerken, richting de georganiseerde burgers. Denk aan om georganiseerde burgers zoals huurders, zorgvragers, ouderenbonden, starterscollectieven, etc., maar ook om gebiedsgeoriënteerde organen, zoals de dorps- en stadsraden. Zo vernemen we zo tijdig mogelijk welke ontwikkelingen er spelen, pakken de momenten om onze visie uit te dragen, aan te scherpen waar nodig en uiteindelijk te verwezenlijken. Het initiatief tot dialoog en overleg kan zowel bij ons als gemeente als bij de organisatie(s) liggen.

## Afstemming met provinciale kaders

Het Ontwerp Omgevingsplan Zeeland 2018 geeft de provinciale visie op Zeeland weer, inclusief de speerpunten waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. In eerste instantie zijn we als gemeente zelf verantwoordelijk voor de lokale woonkwaliteit. De provincie geeft echter wel een aantal kaders mee waaraan ons lokaal woonbeleid moet voldoen. In het Omgevingsplan heeft de provincie hiervoor vijf thema's met bijbehorende acties benoemd. Het gaat hierbij o.a. over het regionaal afstemmen van de woningbouwprogrammering, het stimuleren van transformatieprojecten in de vier grote Zeeuwse steden Z4, het stimuleren van deeltijdwonen en het stimuleren van de aanpak van de particuliere woningvoorraad (waaronder het instellen van een herstructureringsfonds). Eind 2018 gaan we met de provincie woningmarktafspraken maken. Deze Woonvisie bevat de basis voor onze inzet in het maken van die afspraken.

## 6.3 MONITORING EN EVALUATIE

Er is continue aandacht nodig voor de actualiteit en ontwikkelingen rond de Woonvisie, immers de wereld verandert en dat heeft effecten op het gewenste beleid. Via een sober maar effectief monitoringssysteem houden we de vinger aan de pols.

### We monitoren de effecten: eenvoudig en beknopt

We willen de dynamiek op de woningmarkt structureel volgen door monitoring. Het doel hiervan:

- Veranderingen op de woningmarkt signaleren of voorspellen.
- Tegenvallende of ongewenste ontwikkelingen signaleren en zo mogelijk voorkomen.
- Wenselijke ontwikkelingen prognosticeren, initiëren en bevorderen.

Jaarlijks maken een overzicht met een beperkt aantal kengetallen. Hierdoor ontstaat inzicht in de veranderende marktomstandigheden. Kort geven we dan de belangrijkste conclusies met betrekking tot het woonbeleid weer. Als er aanleiding toe bestaat doen we voorstellen om woningbouwkaders of maatregelen aan te passen. Enkele indicatoren die we monitoren zijn:

#### Gemeentebreed:

- Groei/krimp en samenstelling bevolking van onze gemeente per kern.
- Ontwikkeling van de huishoudens in onze gemeente per kern.
- Saldo vestiging/vertrek in de gemeente Schouwen-Duiveland.
- Woningbouwproductie in relatie tot de woningbouwkaders per woonmilieu.

#### Per kern:

- Nieuwgebouwde woningen per jaar, inclusief samenstelling.
- Aantal toegekende stimuleringsleningen (starters, DPW, Blijvers).
- Aantal gesloopte woningen per kern.
- Ontwikkeling totale woningvoorraad per kern.
- Verloop woningtoewijzingen in de huursector per kern.
- Aantal verkochte huurwoningen (inclusief aantal aangeboden woningen)

- Ontwikkeling in de wachttijd voor een huurwoning, per kern.
- Doorgevoerde aanpassingen in woningen in het kader van de Wmo.
- Leegstand in de particuliere woningvoorraad.
- Aantal afgegeven leegstandvergunningen
- Te koop aangeboden woningen

### **Kwalitatieve monitor in overleg**

We willen de jaarlijkse actualisatie van het actieprogramma (zie bijlage I voor het actieprogramma) aangrijpen om van gedachten te wisselen met betrokken partners. Dit willen we doen bijvoorbeeld jaarlijks een thema-avond rondom wonen te organiseren. Zo krijgen we als gemeente steeds een actueel beeld van de markt en houden onze partners zicht op het gemeentelijk beleid. Dit is dus ook goed voor het draagvlak van het gemeentelijk beleid. De resultaten van de monitor worden teruggemeld aan de raad(scommissie) of naar voorbeeld van de ontwikkeling van de visie, worden de leden van de raad uitgenodigd aan de bijeenkomst deel te nemen.

### **Evaluatie en aanpassing van beleid**

Naast deze jaarlijkse cyclus ligt een driejaarlijkse cyclus voor de hand. De situatie op de woningmarkt verandert regelmatig, waardoor de ontwikkelingen in de woningmarkt en de demografische ontwikkelingen regelmatig in beeld gebracht moeten worden. Ook zijn recente gegevens over de demografie nodig om bij nieuwe plannen te behoefte aan te tonen. Om de drie jaar zal daarom een onafhankelijk woningmarktanalyse worden uitgevoerd, die indien nodig zal leiden tot het actualiseren van de Woonvisie. Voorafgaand aan deze actualisatie zal onder andere via een woonconferentie de uitvoering van het woonbeleid worden geëvalueerd en de actualiteit hiervan worden beoordeeld.

#### **Acties**

38. Corporaties kunnen als basis voor de prestatieafspraken jaarlijks een bod doen op de herijkte Woonvisie.
39. We gaan de woningmarkt en het beleid jaarlijks cijfermatig en kwalitatief monitoren om het beleid blijvend te toetsen op actualiteit.
40. Om de drie jaar wordt er een onafhankelijk woningmarktanalyse uitgevoerd om het beleid eventueel bij te stellen.



# Bijlage I: Actieprogramma Wonen 2018–2027

In het actieprogramma Wonen staan maatregelen en acties die voortkomen uit de Woonvisie.

De uitvoering van het beleid moet geborgd zijn. De gemeente wil via concrete acties en maatregelen zorgen voor deze borging bij gemeentebestuur, politiek en ambtelijke organisatie. Zo'n programma geeft aan welke woningen en flankerende maatregelen wanneer en waar worden gerealiseerd en wie daarbij de relevante partijen zijn. Zo spoedig mogelijk na vaststelling van de Woonvisie door de gemeenteraad gaan we met de betrokken partners aan de slag met het Actieprogramma Wonen 2018-2027.

In het actieprogramma is ook de prioriteit aangegeven. Verder is in het schema weergegeven welke partijen bij de verschillende producten, diensten en acties een rol spelen.

G = gemeente Schouwen-Duiveland

C = corporaties

WC = woonconsumenten(organisaties)

D = Stads- en dorpsraden

Z = zorginstellingen

P = provincie

M = marktpartijen, projectontwikkelaars

Actie	Maatregel	Gereed	Doorlopend	Betrokken partijen
1	We brengen per kern (in alle woonmilieus) de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad in beeld en taxeren waar incurante onderdelen aanwezig zijn (zogenaamde kernenprofielen).	2019–2020		G, C, WC, D, M
2	We zetten de nog resterende beperkte uitbreidingsbehoefte (ongeveer 5 woningen) in het woonmilieu Wonen aan de kust zo in dat er daadwerkelijk gebouwd wordt op juiste locaties in de kern Burgh-Haamstede en voor de behoefte op middellange termijn.	2022		G, C, WC, D, M
3	We herprogrammeren de bestaande plancapaciteit in Dorpswonen waar nodig kwalitatief en kwantitatief.	2019		G, C, M
4	We zetten de hierdoor mogelijke ontstane beperkte uitbreidingsvraag in het woonmilieu Dorpswonen in op de gewenste structuurversterkende plekken in de groeikern Bruinisse en bouwen daadwerkelijk voor de behoefte op middellange termijn.	2019–2021		G, C, WC, D, M
5	We herprogrammeren de bestaande plancapaciteit in Zierikzee waar nodig, om kwalitatief maximaal in te spelen op de behoefte op middellange termijn.	2019		G, C, M

Actie	Maatregel	Gereed	Doorlopend	Betrokken partijen
6	Ongeveer 60-70 % van de nieuwbouw voor de lokale behoefte wordt gebouwd als levensloopgeschikte woning. Hierover worden afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen.		X	G, C, WC, Z, M
7	Nieuwbouw realiseren we volgens of in geest van de Woonkeurnorm, met een adviserende rol voor de VAC Schouwen-Duiveland in een vroeg stadium.		X	G, C, WC, Z, M
8	We stimuleren actief opplussen en aanpassen eigen koopwoningen via de Stimuleringsregeling Duurzame Particuliere Woningverbetering en de Blijverslening.		X	G, C, WC, D, P, M
9	We evalueren en heroverwegen periodiek deze Stimuleringsregelingen om eventueel ruimte te maken voor nieuwe regelingen (zoals de Verzilverregeling).	2019		G, P, D
10	Met corporaties maken we jaarlijks afspraken over de kwaliteitsverbetering en het aandeel levensloopgeschikte woningen binnen de portfolio huurvoorraad.		X	G, C, Z
11	Zeeuwendland faciliteren we bij het onderzoek naar de noodzakelijke aanpassingen van de woningvoorraad voor de doelgroep zelfstandig wonende 80-plussers.	2019		G, WC, Z
12	We onderzoeken de mogelijkheden voor verdere stimuleringsmaatregelen voor de bouw van duurzame, gasloze, CO2-neutrale woningen. Hierbij krijgen woningisolatie en het elektriciteitsneutraal maken van de woning prioriteit.	2020		G, C, WC, D, M
13	Bij nieuwbouw voor de lokale behoefte vooral bouwen voor een bredere doelgroep (jonge huishoudens, gezinnen, en senioren) waarbij de nadruk ligt op het middeldure koopsegment (€ 200.000 en € 300.000) en levensloopgeschikte woningen, gepaard met de kwaliteit die op Schouwen-Duiveland gewoon is.		X	G, C, M
14	We vergroten van het aandeel middeldure (€ 600 - € 850) huurwoningen met een passende kwaliteit.		X	G, C, M
15	We stimuleren de markt tot realisatie van vrijesector huurwoningen (€ 711 - € 850) en leggen dit vast in overeenkomsten. We leggen de realisatie van deze woningen vast te leggen in bestemmingsplannen of gaan in overleg met de corporaties zoeken naar mogelijkheden binnen de Woningwet.	2020		G, C, M
16	Gemeente en corporaties maken nadere afspraken over de toekomstige kwaliteit en omvang van de kernvoorraad en de inzet van de overige huurvoorraad in hun prestatieafspraken.		X	G, C

Actie	Maatregel	Gereed	Doorlopend	Betrokken partijen
17	We gaan nader onderzoeken of en op welke locatie er nog behoefte is aan extra intramurale woonvormen en/of verzorgd wonen op het eiland en leggen dit vast in het beleid Wonen en zorg.	2019–2020		G, C, WC, D, M
18	We continueren de beleidsregel voor het verruimen van de mogelijkheden om mantelzorgwoningen (met vergunning) bij woningen te plaatsen.		X	G, C, M
19	Voortzetten starterslening en indien er onvoldoende middelen beschikbaar zijn in het revolverendfonds overwegen om een extra dotatie vanuit de gemeente te doen in dit fonds.		X	G, D
20	Afspraken maken met Zeeuws-Vlaanderen over hun toekomstige verkoopportefeuille van huurwoningen om te veel spreiding van hun bezit in verschillende blokken woningen te voorkomen.	2019		G, C
21	Kansen onderzoeken in de nieuwbouw voor levensloopgeschikte betaalbare woningen (tot € 180.000) voor een bredere doelgroep van 1- en 2persoons-huishoudens en (tijdelijke) huisvesting voor (horeca) werknemers.		X	G, C, WC, D, M
21a	In samenspraak met Zeeuws-Vlaanderen een experiment uitwerken voor het huisvesten van de jongeren en tijdelijke werknemers in tijdelijke verhuurbare huisvesting, bijvoorbeeld tiny houses, in of rond de kern Renesse (voorstel naar raad 1e helft 2019). Tevens nagaan welke overige locaties/kernen op Schouwen-Duiveland voor dergelijke huisvesting geschikt zijn.	2019		G, C, WC, D, M
22	Gemeente stelt een regeling op om oude landbouwschuren in het buitengebied te slopen en hiervoor in de plaats woningen te bouwen in de kern (mede) ter oplossing van knelpunten in de kern.	2020		G, P
23	Bij het toetsen van nieuwe kwalitatieve plannen gaan we uit van realisatie op structuurversterkende plekken en staan we maximaal 11 woningen per woningbouwinitiatief toe.		X	G, C, M
24	We gaan een innovatie-/transformatiefonds instellen om een impuls te geven aan de gezamenlijke transitieopgave.	2019		G, C, D, P, M
25	Gemeente en provincie maken afspraken over de bijdrage van de provincie in de gezamenlijk transitieopgave.	2019		G, P
26	We onderzoeken arrangementen om de bestaande woningvoorraad meer in de lijn te brengen met de toekomstige vraag.	2018		G, C, D, P, M

Actie	Maatregel	Gereed	Doorlopend	Betrokken partijen
27	Gemeente, corporaties, stads- en dorpsraden en betrokken partners stellen samen een herstructureeringsagenda per kern op over de aanpak en transformatie van de bestaande voorraad en eventuele vervangende nieuwbouw en maken hierbij gebruik van de kernenprofielen.	2022		G, C, D, P, M
28	We hanteren een kwantitatief en kwalitatief kader voor nieuwbouwplannen voor vestigers.		X	G, C, M
29	De werkelijk beschikbare voorraad voor reguliere bewoning brengen we in kaart bij het opstellen van de kernenprofielen en houden hiermee rekening bij het opstellen van de kwalitatieve programmering (sloop-nieuwbouw) per kern;	2019		G, C, D, M
30	We gaan deeltijdwonen reguleren in die kernen waar dit leidt tot aantoonbare schaarste in de woningvoorraad of tot leefbaarheidsproblemen bijvoorbeeld door het vaststellen van de Huisvestingsverordening;	2019		G, C, D
31	In 2018 wordt een woningvoorraadbank ontwikkeld onder de website: ikhebeenband.nl;	2018		G, C, WC, M
32	We stellen (ruimtelijk) beleid op voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten en horeca/recreatie medewerkers.	2020		G, C, D, M
33	We gaan alle bestaande plancapaciteit beoordelen vanuit de kwalitatieve en kwantitatieve ambities (met vernieuwd toetsingskader).	2018		G, C, M
34	We gaan beleid en strategie met arrangementen voor de bestaande voorraad opstellen gericht op: het verdunnen van de woningvoorraad door sloop/samenvoegen, aanpassing woningvoorraad door transformatie/functieverandering/ splitsing en afspraken doen over acceptabele leegstand in de kernen.	2018		G, C, D, P, M
35	We stellen een strategie op voor de uitvoering van de kwalitatieve herprogrammering (door vertaling visie naar plannen).	2018		G, C, D, P, M
36	We gaan de regionale woningmarkt afspraken met de provincie actualiseren.	2018		G, P
37	Na vaststelling van de herprogrammering gaan we met partijen aan de slag met het uitvoeren van de herprogrammering en zetten waar nodig instrumenten in om een beter evenwicht te krijgen tussen de kaders en de plancapaciteit.	2022		G, C, M
38	Corporaties kunnen als basis voor de prestatieafspraken jaarlijks een bod doen op de herijkte Woonvisie.		X	G, C

<b>Actie</b>	<b>Maatregel</b>	<b>Gereed</b>	<b>Doorlopend</b>	<b>Betrokken partijen</b>
39	We gaan de woningmarkt en het beleid jaarlijks cijfermatig en kwalitatief monitoren om het beleid blijvend te toetsen op actualiteit.		X	G, C, M
40	Om de drie jaar wordt er een onafhankelijk woningmarktanalyse uitgevoerd om het beleid eventueel bij te stellen.	2020		G, C, WC, D, M



## **Bijlage II: Evaluatie Woonvisie 2013–2017 (inclusief verantwoording actieprogramma)**

Zie aparte bijlage.



# **Bijlage III: Samenvatting Woningmarktanalyse 2017–2027**

Zie aparte bijlage.



Laan van St. Hilaire 2  
4301 SH Zierikzee

Postadres:  
Postbus 5555  
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000

[gemeente@schouwen-duiveland.nl](mailto:gemeente@schouwen-duiveland.nl)  
[www.schouwen-duiveland.nl](http://www.schouwen-duiveland.nl)

