



WOONVISIE 2013–2022

We wonen prettig, naar wens en behoefte

COLOFON

Uitgave van : Gemeente Schouwen-Duiveland
Afdeling Samenleving
Ellen Goossens - Projectleider

Lay-out : Afdeling Concernondersteuning - cluster Communicatie

Vastgesteld : Gemeenteraadsvergadering van 27 juni 2013

Inhoud

Woord vooraf	4	4. Wat gaan we ervoor doen?	20
"Wonen is meer dan alleen een woning"	4	4.1 Kwantitatief kader voor eigen behoefte	20
1. Inleiding	5	4.2 Kwalitatieve beleidsaccenten.....	23
1.1 Aanleiding voor de Woonvisie	5	4.3 Pakken van de extra woonkansen voor vestigers	27
1.2 Kaders om rekening mee te houden	5	5. Hoe programmeren we de nieuw- en verbouw?	30
1.3 Hoe is deze visie tot stand gekomen	6	5.1 Vertrekpunt voor (her)programmering.....	30
1.4 Leeswijzer	7	5.2 Eerst prioriteren, dan faseren, doseren, elimineren	31
2. Wat is er aan de hand?	9	5.3 Welk instrumentarium staat ons ter beschikking	33
2.1 Trends en ontwikkelingen	9	6. Hoe gaan we dit organiseren?	35
2.2 Kansen en bedreigingen voor onze woningmarkt.....	10	6.1 Kaders door de raad, college de uitvoering.....	35
3. Wat willen we bereiken?	12	6.2 Samenwerken en afspraken maken	35
3.1 Tij van de Toekomst: We wonen in 2040 prettig naar wens en behoefte.....	12	6.3 Monitoring en evaluatie.....	36
3.2 Ons doel voor 2022	13	Bijlage I: Actieprogramma 2013 tot en met 2022	38
3.3 Onderscheid naar woonmilieus.....	17	Bijlage II: Marktanalyse Schouwen-Duiveland	42
3.4 Onze strategie	18	Bijlage III: Marktmonitor op kernniveau 2012	52
		Bijlage IV: Begrippenkader	53

Woord vooraf

“WONEN IS MEER DAN ALLEEN EEN WONING”

Wanneer je het hebt over wonen, dan kom je heel dicht bij wat mensen echt raakt. Eigenlijk is dat vanzelfsprekend. Wonen gaat ons allemaal aan. Het gaat niet alleen over een dak boven je hoofd, maar ook over thuis zijn en woongenot. Over burens en leefomgeving, maar zeker ook de dienstverlening in of nabij de woning, over kwaliteit en duurzaamheid en over wonen voor iedere doelgroep.

Als gemeente Schouwen-Duiveland bieden we huidige en toekomstige inwoners een aantrekkelijke leefomgeving. Het doel is om onze inwoners ook in 2022 prettig te laten wonen naar wens en behoefte. Elke burger moet kunnen vertrouwen op een goed woonkwaliteit met duurzame, veilige en toegankelijke woningen. Bij de totstandkoming van deze Woonvisie beseffen wij maar al te goed dat wonen niet alleen het terrein is van onderzoekers en beleidsmakers. Het is vooral ook het terrein van ervaringsdeskundigen: u en ik.

Onze ambitie is om minimaal te kunnen voorzien in de opvang van de natuurlijke groei in de kernen. Verder willen wij ruimte geven aan de woningbehoefte van permanente en tijdelijke vestigers. Dit denken wij te kunnen realiseren door

aantrekkelijke woonmilieus in zowel de bestaande voorraad als ook in de nieuwbouw. Het uitgangspunt van onze strategie is gericht op kwaliteit! We gaan de juiste woningen realiseren op de juiste plaats en hebben veel aandacht voor de fysieke omgevingskwaliteiten. Het gaat om minder en kwalitatief betere nieuwbouw en om veel aandacht voor de vitaliteit van de bestaande voorraad.

De Woonvisie is de eerste stap van een intensief traject. Hierna volgt het opstellen van de woningbouw(her)programmering en het maken van afspraken met de verschillende partners. Een fase die opnieuw gekenmerkt wordt door intensief contact met bewoners, stads- en dorsraden, ontwikkelaars en corporaties. Ik zie dat met vertrouwen tegemoet. Want wie wil er nu niet in 2022 prettig wonen naar wens en behoefte!

Namens het College van burgemeester en wethouders,

Wim Stouten
wethouder Volkshuisvesting

Inleiding

1

1.1 AANLEIDING VOOR DE 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 behoefte aan passend beleid om de uitdagingen op het gebied van het wonen aan te gaan. Daarom zijn we in 2012 begonnen om onze nieuwe Woonvisie 2013 – 2022 op te stellen.

Woningmarkt is sterk in verandering

Diverse trends geven aanleiding tot een actualisatie van ons woonbeleid. In de afgelopen jaren zijn we in een economische recessie terecht gekomen, waardoor de doorstroming op de woningmarkt nu sterk stagneert, zowel nationaal als lokaal. We hebben te maken met strengere hypotheekisen, waardedaling van woningen en onzekere carrièreperspectieven. We constateren verder dat de bouw en verkoop van nieuwbouwprojecten in onze gemeente stagneert.

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. Dit heeft consequenties voor zowel de bestaande voorraad als de plannen voor nieuwbouw. Het accent in beleid moet nog sterker van kwantiteit naar kwaliteit verschuiven.

Ook de samenstelling van de bevolking verandert. Het aandeel en aantal ouderen 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 volgens Rutte II.

Actuele beleidskaders beschikbaar

Tenslotte zijn recent een aantal beleidskaders opgesteld die van invloed zijn op onze visie op het wonen; het Provinciaal Omgevingsplan en onze eigen strategische visie 'Tij van de Toekomst'. Het Omgevingsplan zet in op zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij regionale woningmarktafspraken gemaakt moeten worden. Het Tij van de Toekomst geeft aan waar we in 2040 als woongemeente willen staan. De doelstelling is om in 2040 op Schouwen-Duiveland een toonaangevende watereconomie te hebben, die de duurzame verbinding vormt tussen wonen, werken, zorgen en genieten. Het Tij van de Toekomst geeft daarnaast ook een eerste aanzet van hoe het woonklimaat op Schouwen-Duiveland er in 2040 uit moet zien. In deze Woonvisie werken we deze aanzet verder uit, zodat we de uitdagingen die ons op het gebied van het wonen wachten, met vertrouwen oppakken!

1.2 KADERS OM REKENING MEE TE HOUDEN

Zoals gezegd zijn er een aantal beleidskaders opgesteld die 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

Met het Provinciaal Omgevingsplan zet de provincie Zeeland in op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Om dit te bevorderen hanteert het Omgevingsplan het

gebruik van de ‘ladder’ voor duurzame verstedelijking. Dit houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. In de onderbouwing van een plan moeten de volgende stappen terugkomen (sterk verkorte weergave):

1. Het plan voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is⁶⁾;
3. De locatie is of wordt multimodaal (via meerdere wijzen van vervoer) ontsloten.

Als gemeente moeten we zorgen voor een goede onderbouwing van deze ‘duurzaamheidsladder’. Daarnaast moet de regio richting provincie onderbouwen op welke wijze invulling wordt gegeven aan de provinciale doelen voor bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor deze onderbouwing gaan we **regionale woningbouwafspraken** opstellen. Hierbij geldt overigens dat Schouwen-Duiveland als één regio wordt beschouwd voor de provincie. 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).
- Visie op en afspraken over deeltijdwonen.

Met deze Woonvisie in de hand hebben we een heldere inzet beschikbaar waarmee we de te maken afspraken met de provincie tegemoet treden.

Visie buitengebied / verordening Ruimte provincie Zeeland

Zowel de gemeentelijke visie buitengebied, het Omgevingsplan van de provincie als de daarbij horende Verordening Ruimte gaan ervan uit dat er nog

¹ Voor begrenzing van het bestaand bebouwd gebied zullen de grenzen uit 2005 door de provincie geactualiseerd worden, waarbij al onherroepelijke bestemmingsplannen worden meegenomen. Indien toch plannen buiten de grenzen tot ontwikkeling worden gebracht zal via het de duurzaamheidsladder de noodzaak aangetoond moeten worden.

mogelijkheden zijn voor woningbouw in het buitengebied. Wel gaan we terughoudend om met woningbouw in het buitengebied. Projecten (woningen) in het buitengebied tellen mee in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik van de provincie en maken onderdeel uit van de regionale woningmarktafspraken (kleinschalige ontwikkelingen tot maximaal 10 woningen, die voldoen aan de provinciale kaders, kunnen hiervan worden vrijgesteld).

Zowel de visie buitengebied als de provinciale verordening geven aan dat de woonfunctie een bijdrage kan leveren aan het veranderen van de positie en de functie van het landelijk gebied. Woningen worden onder andere opgevoerd als kostendrager voor het oplossen van problemen, bijvoorbeeld het slopen of herbesteden van gestopte agrarische bedrijven of voor de financiële draagkracht van het openhouden van cultuurhistorische gebouwen (bijvoorbeeld monumentale boerderijen).

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

1.3 HOE IS DEZE VISIE TOT STAND GEKOMEN

De Woonvisie 2013–2022 hebben we als gemeente samen opgesteld met onze maatschappelijke partners op het brede terrein van het wonen. In de loop van het proces hebben veel partijen met uiteenlopende achtergrond hun inbreng gegeven op hoe het toekomstige woonbeleid voor Schouwen-Duiveland vorm moet krijgen. Denk aan woningcorporatie, makelaars, zorg- en welzijnsleveranciers, zorgkantoor, provincie, consumentorganisaties, dorps- en stadsraden en ontwikkelaars. De volgende stappen zijn doorlopen:

- **Analyse woningmarktsituatie Schouwen-Duiveland**

Waar liggen de knelpunten en wat zijn belangrijke kansen? Op basis van enerzijds recent uitgevoerde onderzoeken in de gemeente en anderzijds aanvullende analyses hebben we een Startnotitie Woonvisie opgesteld.

Daarvan zijn de hoofdpunten opgenomen in hoofdstuk 2 van deze Woonvisie.

- **Werkconferentie maatschappelijke partijen**

Op 8 mei 2012 presenteerden we de analyse van de woningmarkt aan een breed scala aan maatschappelijke partners. Met elkaar zijn we aan de hand van een aantal stellingen in discussie gegaan, tot een aantal eerste ideeën gekomen voor het bestrijden van de knelpunten en het benutten van de kansen. Dit alles onder het toezien van een deel van de gemeenteraad en het merendeel van het college.

- **Stads- en dorpsradenoverleg**

Een week later hebben we een vergelijkbare sessie gehouden met de verschillende dorps- en stadsraden van het eiland. Op een enkeling na, waren alle kernen op deze avond vertegenwoordigd.

- **Overleg met ontwikkelende partijen**

Tot slot zijn ook de belangrijkste ontwikkelende partijen in de gemeente Schouwen-Duiveland geconsulteerd. Tijdens deze sessie hebben we met name gesproken over de noodzaak tot het afstemmen van de plancapaciteit op de toekomstige woningbehoefte en daarbij behorende oplossingsrichtingen.

- **Contact met de burger**

Gedurende het analyse- en visietraject heeft ook de individuele burger zich kunnen uitspreken over thema's aangaande de woonvisie. Verschillende keren is gebruik gemaakt van het inloopsprek uur met onze verantwoordelijke wethouder en hebben mensen kunnen reageren op stellingen op Twitter en Facebook. In het lokale nieuwsblad is verschillende malen bericht over de ontwikkeling van de Woonvisie.

- **Toetsconferentie**

Op basis van de analyse en de inbreng van de partijen tijdens de drie bijeenkomsten hebben we een eerste conceptvisie op hoofdlijnen opgesteld. Deze is ter toetsing voorgelegd tijdens de toetsconferentie op 26 juni 2012. Tijdens deze avond hebben de maatschappelijke partijen, dorps- en stadsraden, consumentorganisaties, ontwikkelende partijen, et cetera hun mening gegeven over de gepresenteerde visie op hoofdlijnen. Vervolgens hebben de aanwezige partijen hun fiat gegeven om de voorgestelde hoofdlijnen verder uit te werken.

- **Inspraak**

Zie vastgestelde antwoordnotitie inspraakreacties d.d. 21 mei 2013.

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 SWOT-analyse van onze woningmarkt als samenvatting opgenomen, voor een uitgebreide analyse verwijzen we naar bijlage II. In bijlage IV is trouwens een begrippenkader opgenomen.

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 2022? 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

Onze bevolking krimpt. Het aantal huishoudens neemt nog wel toe. Maar op de lange termijn zal het aantal huishoudens stagneren en uiteindelijk afnemen. Daarnaast neemt het aantal ouderen verder toe, terwijl het aantal jongeren daalt. 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 vat de uitgangssituatie van Schouwen-Duiveland samen in een SWOT-overzicht. Voor de nadere analyse van de huidige stand van zaken van onze woningmarkt en te verwachten ontwikkelingen verwijzen we naar de uitwerkingen in bijlage II, als ook “De Regionale Woningmarktverkenning Schouwen-Duiveland” (november 2012) in opdracht van de Provincie Zeeland.

2.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

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

Meer aandacht voor bestaande woningen

Door de afname van de bevolkingsgroei verschuift de aandacht van overheden en marktpartijen van nieuwbouw naar de kansen en opgaven binnen de bestaande woningvoorraad. Inbreiding krijgt vaak voorrang op uitbreiding. Renovatie en herstructurering worden even belangrijk als nieuwbouw op uitbreidingslocaties. De kwaliteit wordt daarmee belangrijker dan de kwantitatieve opgave.

Huren wordt populairder

Door de economische recessie, waardedaling van koopwoningen en de toenemende flexibiliteit op de arbeidsmarkt is huren steeds populairder aan het worden. De vergrijzing speelt hierin ook een rol, omdat oudere huishoudens na

verhuizing vaker huren dan kopen. Huishoudens met een inkomen tussen de € 34.229 en € 43.000 (de zogenaamde middengroep) gaan op zoek naar een huurwoning boven de huurtoeslaggrens (€ 681). Zij komen door Europese regelgeving niet of nauwelijks meer in aanmerking voor een sociale huurwoning en komen door strengere hypotheekeisen niet altijd meer in aanmerking voor een koopwoning. Door deze nieuwe regels blijven huurders echter zitten in hun woningen, doorstroming komt lastig op gang.

Meer behoefte aan kwaliteit, gemak en keuzevrijheid

Woningen zijn de afgelopen decennia gemiddeld met ca. een vierkante meter per jaar groter geworden. Dit heeft alles te maken met onze toegenomen levensstandaard en de individualisering. We hebben behoefte aan meer ruimte, ook als we alleen wonen. Maar naast ruimte stellen we ook meer kwaliteitseisen op ander vlakken, zoals afwerking van de woning, ligging, parkeergelegenheid, speelvoorzieningen en nabijheid van voorzieningen. Bovendien verschillen onze eisen van persoon tot persoon. Dit leidt tot een vraag naar een meer flexibele woning met de mogelijkheid tot een pakket van aanvullende eisen.

Technologische vernieuwing en duurzaamheid

De nieuwe generatie ouderen raakt meer vertrouwd en bekwaam met informatietechnologie en zal een grotere mate van zelfredzaamheid en hogere actieradius kennen. Internet en domotica bieden jong en oud de mogelijkheid om persoonlijke dienstverlening in en om het huis te organiseren. Denk bijvoorbeeld aan het thuisbezorgen van boodschappen, in en uitschakelen van verlichting, verwarming en beveiliging. Daarnaast heeft internet geleid tot meer thuiswerken. Deze trend zet zich verder door, waardoor mensen behoefte krijgen aan extra (werk)kamer(s) in onze woning. De behoefte aan besparen van energieverbruik neemt toe, door gedrag, maar ook door te investeren in besparende maatregelen

zoals isolatie en installaties. Een andere trend op dit vlak is het zelf opwekken van de eigen energiebehoefte (bijvoorbeeld via zonne-energie of warmte-koudeopslag).

2.2 KANSEN EN BEDREIGINGEN VOOR ONZE WONINGMARKT

Op basis van de recente geschiedenis, de huidige stand van zaken en een doorkijk naar de toekomst kunnen we de balans opmaken als het gaat over de Schouwen-Duivelandse woningmarkt. Wat zijn onze sterktes en zwakten? Waar liggen de kansen en bedreigingen? Hieronder zijn ze samengevat op basis van de analyses die zijn gedaan.

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Veel grote woningen • Grote woningen bieden veel mogelijkheden tot woningaanpassing • Aantrekkelijke woonmilieus met elk zijn specifieke kwaliteiten • Veel kwaliteit voor een redelijke koopprijs in vergelijking met Zuid-Holland en Drechtsteden • Aantrekkelijke toeristische regio • Ruimte, voldoende beschikbaar en geeft mogelijkheid tot groei 	<ul style="list-style-type: none"> • Wat betreft woningvoorraad: • Veel kleine huishoudens in grote koopwoningen • Veel oudere huishoudens in over het algemeen minder aanpasbare eengezinshuurwoningen • Middensegment in ruimte en prijsstelling in de koopsector beperkt aanwezig • Veel kleinere rij/hoekwoningen in de huur- en koopsector die in beginsel niet of nauwelijks levensloopgeschikt zijn.

Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Nog een lichte groei aan eigen huishoudens • Behoefte aan koopwoningen in het middensegment (€ 180.000 - € 250.000) • Vraag naar middeldure en dure huur • Vraag naar levensloopgeschikte woningen • Aandacht verschuift van kwantitatieve opgave naar kwaliteit bestaande voorraad • In potentie veel financieel bereikbare woningen voor starters • Instroom van gezinnen (25-50 jaar) en aankomende senioren (50-65 jaar) • (Permanente) vestiging door arbeidsmigranten • Aantrekkelijke woonmilieus voor deeltijdbewoners • Technologische vernieuwing en verduurzaming van het wonen 	<ul style="list-style-type: none"> • Krimpende bevolking • Krimpende eigen woningbehoefte op langere termijn • Dalende woningprijzen, leegstand • Woningvoorraad onvoldoende afgestemd op toekomstige huishoudensamenstelling • Goedkope eengezinswoningen en appartementen zonder lift in de huursector worden kwetsbaar • Kleine, verouderde, gezinswoningen in de koopsector worden kwetsbaar • Grote verschillen in leeftijdsopbouw tussen kernen: nu al sprake van krimp-, stabiele en groeikernen • Vertrek van jongeren (15-25 jaar) • Teveel aan plancapaciteit • Veelheid aan kernen verspreid over een groot grondgebied in relatie tot het op peil houden van voorzieningen

Waar staan we?

We beschikken over een aantrekkelijk woonmilieu en merken dit ook aan de mensen die op ons eiland wonen of zich graag op ons eiland willen vestigen. Bovendien kunnen we hier nog relatief ruim wonen, zowel qua woon- als kaveloppervlak. Maar voor de mensen die een woning in het middensegment zoeken, is ons aanbod beperkt. Er zit een gat tussen de goedkope kleine rijwoning en de duurdere ruime vrijstaande woning.

De komende tien jaar hebben we nog ruimte om woningen aan onze voorraad toe te voegen, maar daarna zal ons huishoudensaantal afnemen. Dan zal er ook

geen ruimte meer zijn voor uitbreiding van de nieuwbouw als het gaat om onze eigen inwoners. Onze huidige plancapaciteit is aanzienlijk ruimer dan de woningbehoefte die we de komende tien jaar nodig hebben. Dit versterkt de bestaande bedreigingen van dalende woningprijzen, leegstand en langer te koop staan van woningen nog meer. Dit zal met name gaan spelen in de kleine verouderde eensgezinskoop- en huurwoningen. Ook de appartementen zonder lift worden kwetsbaar.

We zullen in de toekomst daarom veel meer moeten uitgaan van een kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad, in plaats van een kwantitatieve opgave in de nieuwbouw. Op dit vlak liggen voldoende kansen en uitdagingen, zoals invulling geven aan de behoefte aan levensloopgeschikt wonen en duurdere huur en het verruimen van de mogelijkheden voor deeltijdbewoning. En daarnaast willen we uiteraard aantrekkelijk blijven voor vestigers.



Wat willen we bereiken?

Met de analyse in het vorige hoofdstuk weten we nu waar we als gemeente staan. In dit hoofdstuk geven we onze visie op het wonen in Schouwen-Duiveland voor de komende jaren. Waar willen we in 2040 staan? Wat is onze opgave tot 2022? 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 schetst de toekomstvisie voor Schouwen-Duiveland in 2040, als het gaat om het wonen, maar ook andere thema's als economie en voorzieningenniveau. 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 op ons eiland kennis hebben genomen 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. Hiermee is Schouwen-Duiveland in 2040 toonaangevend en een voorbeeld voor andere waterrijke woonmilieus in Nederland. De watereconomie staat niet op zichzelf, maar is duurzaam verbonden met andere functies, zoals wonen, zorg en welzijn.

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 2022

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. Het gaat om minder en kwalitatief betere nieuwbouw en om veel aandacht voor de vitaliteit van de bestaande voorraad. 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, verbetering straatverlichting en het aanbod van winkels en sociaal- en culturele voorzieningen. En dit alles binnen een duurzaam kader.

Kortgezegd: de woonkwaliteit wordt integraal benaderd; de kwaliteit van de woning en de woonomgeving zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en staan centraal! Alleen op deze manier blijven we aantrekkelijk voor onze eigen inwoners en kunnen we vestigers verleiden om hier te komen wonen.

Deze Woonvisie moet er voor zorgen dat we tot 2022 de juiste keuzes maken om in 2040 het strategische doel te hebben bereikt: We wonen prettig naar wens en behoefte.

Deze doelstelling tot 2022 splitsen we uit in:

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

In het Tij van de Toekomst zijn reeds diverse beleidskeuzes gemaakt op het gebied van kwantitatieve- en kwalitatieve ambities. Deze keuzes vormen het uitgangspunt voor de Woonvisie. Dat neemt niet weg dat sommige van deze keuzes mogelijk bijgesteld moeten worden, omdat de actualiteit ons hiertoe noopt (bijvoorbeeld doordat de demografische ontwikkelingen sneller gaan dan voorzien in 2011).

Beleidskeuze uit het Tij van de Toekomst

1. *We gaan uit van een kwantitatieve woningbehoefte van 670 woningen tot 2040. Na 2020 vindt zo nodig bijstelling van deze raming plaats.*
2. *We leggen een relatie tussen verdien capaciteit van nieuwbouwplannen en de herstructureringsopgave in de bestaande voorraad.*

Kwantitatieve ambities voor eigen behoefte tot 2022:

- **We gaan uit van een kwantitatieve woningbehoefte van 450 woningen voor eigen huishoudens**

De huidige prognoses geven aan dat we de komende tien jaar nog groeien met ongeveer 450 huishoudens. Daarna slaat de huishoudensgroei om in huishoudensafname. We constateren daarmee nu al dat het aantal van 670 woningen niet realistisch meer is.

- **We pakken de te grote plan capaciteit aan**

De huidige netto plan capaciteit ligt op ongeveer 1.250 woningen. Aanzienlijk meer dus dan onze eigen woningbehoefte tot 2022. De instroom van vestigers is veel te beperkt om het overige deel van de plannen ingevuld te krijgen. De komende jaren gaan we daarom aan de slag om onze plan capaciteit in evenwicht te brengen met de kwantitatieve woningbehoefte.

- **We gaan onderzoeken of er een relatie gelegd kan worden tussen de verdien capaciteit van nieuwbouwplannen en herstructurering.**

Door de beperkte eigen woningbehoefte kunnen we nieuwbouw niet langer zien als financieringsinstrument voor onrendabele investeringen. Er zal niet altijd meer sprake zijn van een verdien capaciteit van nieuwbouwplannen. Of er nog mogelijkheden zijn om een relatie te leggen tussen deze twee aspecten zal per plan nader onderzocht moeten worden.

Beleidskeuzes uit het Tij van de Toekomst

3. *Herstructurering en functieverandering vinden alleen plaats om tot kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad te komen, leegstand te voorkomen en aanbod in overeenstemming te brengen met de markt vraag.*
4. *Woningbouw is mogelijk in alle kernen, daarbij rekening houdend met de grootte van de kern en het voorzieningenniveau. Uitbreiding van het aantal woningen wordt niet uitgesloten.*

5. *We geven prioriteit aan realisatie van levensloopgeschikte woningen (nultredenwoningen)*
6. *We gaan zeer terughoudend om met het bouwen van woningen in het buitengebied.*
7. *We staan deeltijdwonen in de kernen toe om leegstand en verpaupering te voorkomen*

Kwalitatieve ambities voor eigen behoefte tot 2022;

- **We stimuleren het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad**

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 vergrijst, 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.

- **We staan nieuwbouw in beginsel in elke kern toe**

We constateren wel dat in enkele kleine kernen al jaren niet meer is gebouwd en blijkbaar daar ook weinig of geen behoefte toe bestaat. Door een aantal woningen te reserveren voor nieuwbouw in de kleine kernen faciliteren we bovenstaand uitgangspunt. Wel moet de behoefte dan vanuit de kern worden aangetoond. De woningbouw in de kleine kernen concurreert met de woningbouw in de grotere kernen. Met andere woorden: wordt er in de kleine kernen veel gebouwd, kan er in de grotere kernen minder gebouwd worden.

- **We spelen in op de kwalitatieve behoefte van de diverse doelgroepen en realiseren aanvullend nieuwbouw**

We zorgen voor voldoende huurwoningen voor huishoudens met een laaginkomen. 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 die onze bewoners hebben. Dat betekent in eerste instantie het bouwen van levensloopgeschikte woningen. Maar nieuwbouw moet ook inspelen op de vraag naar middeldure huur (€ 574 - € 681) en dure huur (> € 681) en

eengezinswoningen tussen de € 180.000 en € 250.000.

- **We realiseren nieuwbouw binnen de contouren van de kernen**

We gaan in beginsel uit van het bouwen binnen de (nog door de provincie te herziene) contouren van de kernen (de bebouwde komgrenzen). Er is ruim voldoende plancapaciteit aanwezig en we willen het buitengebied niet onnodig schaden. In geval we er niet aan ontkomen medewerking te verlenen aan nieuwbouw in het buitengebied, gaan deze woningen ten koste van de beoogde woningen in de betreffende woonmilieu (of het aantal bestemd voor eigen behoefte, of het aantal bestemd voor vestigers). Daarmee houden we vast aan ons kwantitatieve uitgangspunt: maximaal 450 woningen tot en met 2022.

Pakken van woonkansen voor vestigers tot 2022

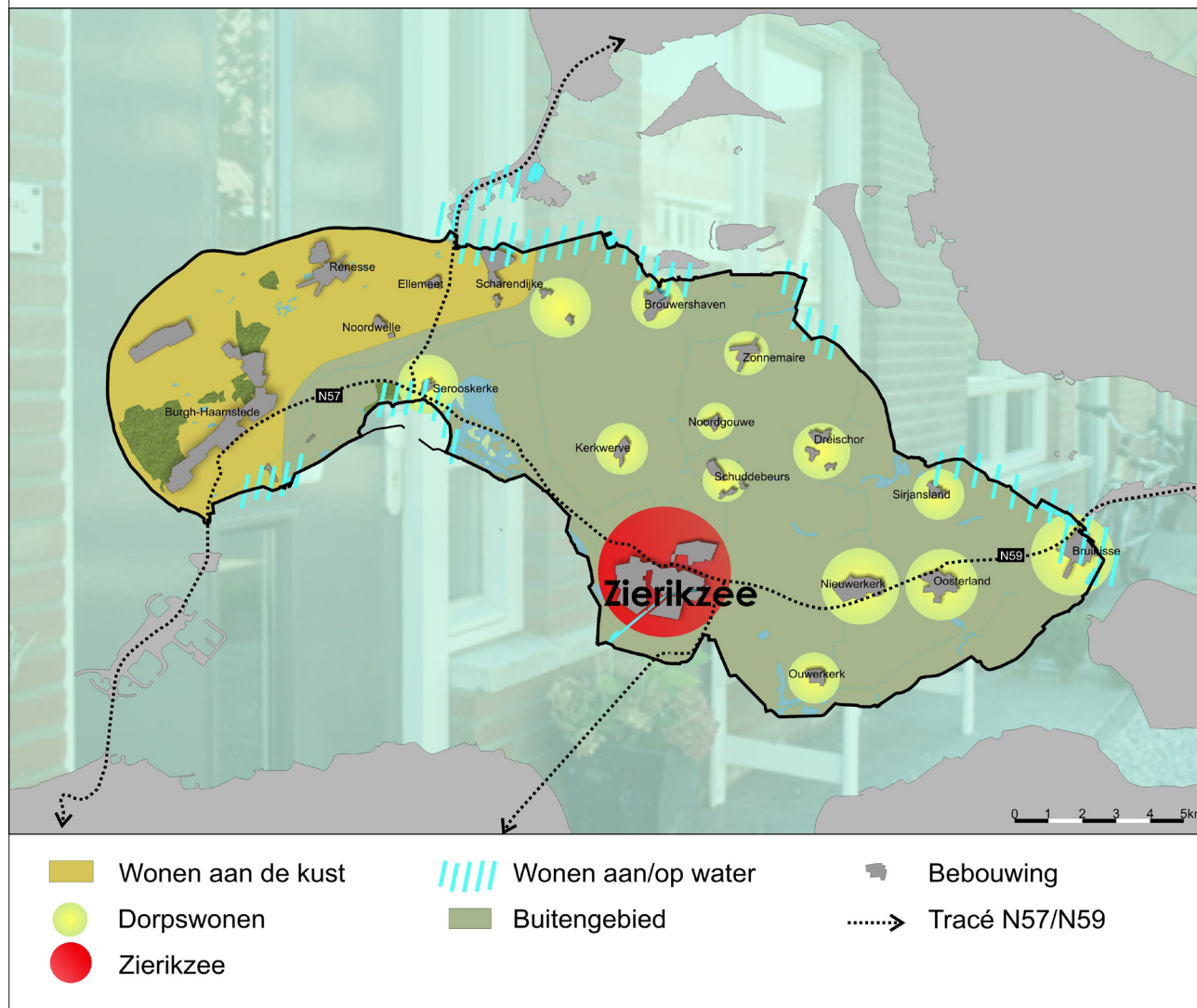
- **We geven ruimte aan de woningbehoefte van tijdelijke en permanente vestigers**

Het wonen op Schouwen-Duiveland spreekt veel mensen aan; de rust, ruimte en veiligheid. Veel vestigers kiezen –zo blijkt uit eerder onderzoek naar migratiestromen- vaak voor het westelijk deel van het eiland. Er liggen dus kansen om mensen van buitenaf aan te trekken. Dit willen we faciliteren door deeltijdwonen ook in de kernen toe te staan (beleidskeuze 7). Daarnaast moet het mogelijk zijn om, naast de plancapaciteit voor eigen bewoners, ruimte te houden voor nieuwbouw voor vestigers. Voor deze extra nieuwbouwambitie stellen we wel als eis dat het moet gaan om niches in de woningmarkt; creatieve nieuwbouwconcepten die aantrekkelijk zijn voor vestigers op de juiste locatie.

We stellen vooralsnog een absolute limiet voor maximaal 200 nieuwbouwwoningen voor vestigers in de komende tien jaar. Dit baseren we enerzijds op het migratiesaldo van de afgelopen jaren, trekt deze trend zich door dan is er ruimte voor pakweg 100 woningen. Daarnaast zijn we van mening dat door meer aandacht te besteden aan **de juiste woning op de juiste plaats en de daarmee samenhangende woonkwaliteit**, we nog aantrekkelijker kunnen zijn voor groepen vestigers. Zeker als we samen met onze partners energie steken in het uitdragen van die specifieke woonkwaliteit.

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. Onderstaand schema geeft aan dat we volop kansen zien in het woonmilieu 'wonen aan de kust' en ook Zierikzee als centrumstad kansen toedichten. We zeggen niet dat het niet zou lukken in het woonmilieu 'dorps wonen', maar we willen met deze koers ook focus leggen.

Woonmilieus



3.3 ONDERSCHIED NAAR WOONMILIEUS

Een van de sterke punten van onze gemeente is de diversiteit in woonmilieus. 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 Tijl van de Toekomst is al een overzicht gegeven van onze belangrijkste woonmilieus. Voor de Woonvisie hebben we de woonmilieus gecomprimeerd tot drie categorieën:

- **Wonen aan de kust:** de zee, het strand, de duinen en het bos nabij. Gezellige vakantiedorpen. Voorzieningen in de buurt en meebewegen op het ritme van de vakantieperiodes. Het wonen op bijzondere plaatsen waar het water voelbaar en tastbaar aanwezig is.
- **Dorps wonen:** 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 zullen we nu kort toelichten.

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. Vaak is krimp van de bevolking en huishoudens nu al aan de orde. Voor invulling van de lokale behoefte is uitbreiding van de woningvoorraad niet meer nodig. De realiteit geeft echter aan dat er enkele projecten op stapel staan die tegemoet komen aan de woonwensen van de eigen inwoners (lokale behoefte van ouderen). Daarnaast hebben we de ambitie om woningbouw in iedere kern te realiseren ook voor de lokale behoefte. De focus bij nieuwe plannen moet liggen op transformatie van de bestaande voorraad door deze levensloopgeschikter te maken.

Het zijn juist wel deze kernen die over het algemeen erg aantrekkelijk zijn voor vestigers. Aanvullende nieuwbouw is daar dan ook in beginsel op gericht.

Dorps wonen (Bruinisse, Brouwershaven, Nieuwerkerk, Oosterland, Dreischor, Kerkwerpe, Noordgouwe, Ouwkerk, 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 nog enige groei de komende jaren. Het is belangrijk om in deze lokale behoefte te voorzien. Kansen om vestigers aan te trekken zijn in dit woonmilieu beperkter.

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 versterken. Daarom reserveren we een aanzienlijk deel van de nieuwbouwpoging voor Schouwen-Duiveland voor Zierikzee. Voor vestigers spreekt het woonmilieu in Zierikzee minder aan dan wonen aan de kust. De nadruk ligt bij nieuwbouw dus op het invullen van de lokale woningbehoefte. Daarnaast speelt mee dat in Zierikzee er op dit moment twee grote nieuwbouwprojecten in ontwikkeling zijn (Noorderpolder en Poortambacht) waarvan we de afzetkansen willen vergroten. Dit past enerzijds in het versterken van de centrumfunctie van de stad en anderzijds om te voorkomen dat er te veel ongewenste ruimtelijke gaten ontstaan op deze uitleglocaties.

Tot slot geven we in onderstaande tabel de ambitie per woonmilieu weer voor de periode 2013-2022. Voor de invulling van de lokale woonbehoefte kiezen we ervoor om kwantitatief kader mee te geven per woonmilieu. Bouwen voor vestigers zien we als een kans, waar we niet bij voorbaat een kwantitatieve ambitie aan verbinden.

Kwantitatieve ambities

Kansen op basis van demografische trends en aantrekkingskracht op vestigers

o = neutraal / + = kansrijk / ++ = zeer kansrijk

Woonmilieu	Invulling lokale behoefte	Aantrekken vestigers
Wonen aan de kust	- (30 woningen)	++
Dorps wonen	+ (100 woningen)	+
Zierikzee	+ (320 woningen)	+
Totaal	450	200

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 2022.

Tot zover weinig nieuws onder zon ten opzichte van vorige visie. Toch moet onze strategie verder doordacht zijn. Na 2022 zijn we immers uitgebouwd als het gaat om het invullen van de lokale woningbehoefte. Na die tijd hoeven we alleen nog maar woningen te vervangen; een kwaliteitsvraagstuk, 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 wel 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: kiezen tussen plannen en alleen de beste mogen door.

1. Woonkwaliteit toevoegen in de nieuwbouw

Vanwege de economische crisis en de stagnatie op de woningmarkt heeft de nieuwbouwmarkt het nu moeilijk. Het is daarom belangrijk dat wat we nieuw bouwen 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.

2. **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 risico's van leegstand en afzet te voorkomen.

3. **Herstructureren van de bestaande woningvoorraad**

Na 2022 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.

4. **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.

Wat gaan we ervoor doen?

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 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 2022 kunnen we nog zo'n 450 woningen toevoegen aan de woningvoorraad om te voorzien in de lokale woningbehoefte. Voor de drie woonmilieus geven we zo het indicatief woningbouwkader weer. Het indicatief woningbouwkader is gebaseerd op de woningmarktanalyse 2010, de bespiegelingen tijdens de ontwikkeling van deze Woonvisie, als ook de regionale woningmarktverkenning van de provincie Zeeland. Afhankelijk van de omvang van het woningbouwprogramma en het aantal kernen detailleren we het kader in kwalitatieve zin.

Wonen aan de kust

Focus steeds meer op herstructurering en transformatie van de voorraad

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

Vanwege deze krimp is er beperkt sprake van een aanvullende lokale behoefte, in kwantitatieve zin. Door de aantrekkelijkheid van dit woonmilieu, ook voor de lokale

behoefte, is er nog ruimte om ca. 30 woningen toe te voegen. Voor dit woonmilieu hanteren we geen specifiek kwalitatief of kwantitatief kader voor de eigen behoefte. In deze kernen is het bouwen op maat, waarbij het accent ligt op de doelgroep ouderen en levensloopgeschikt bouwen. Door de beperkte behoefte dwingen we ons om de focus steeds meer op herstructurering en transformatie van de bestaande voorraad te leggen. De realiteit is echter dat momenteel een paar woningbouwplannen in aanbouw zijn of binnenkort van start gaan. Het accent van deze bouw ligt op de doelgroep ouderen en in mindere mate starters. Deze wikkelen we uiteraard zo af. Vervolgens gaan we twee sporen volgen. Ten eerste: hoe kan de nog uitstaande plancapaciteit zo ingezet worden zodat er daadwerkelijk huishoudens van elders worden aangetrokken.



Het tweede spoor: voor het inwilligen van de kwalitatieve eigen behoefte gaan we op zoek naar locaties voor herstructurering (sloop-nieuwbouw).

Dorps wonen

Dorps bouwen om dorps te wonen

Er is ruimte in dit woonmilieu om per saldo ca. 100 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad voor eigen behoefte. Voor Bruinisse, als centrumkern binnen dit woonmilieu, hebben we ongeveer 60 woningen gepland. Het volgende kader geeft voor Bruinisse enige kwalitatieve richting. Er wordt een richting gegeven aan de verhouding voor huur-koop en eensgezins-appartementen. Prijscategorieën moeten per plan en naar behoefte van het dorp worden bepaald. Voor de overige kernen geven we geen specifieke kwantitatieve of kwalitatieve kaders mee. In die kernen is het bouwen op maat, waarbij uiteraard rekening wordt gehouden met de huidige grootte (aantal huishoudens) en te verwachten ontwikkeling daarin. In totaliteit komt het aantal per saldo toe te voegen woningen in deze kernen tezamen niet boven de 40 uit. Ook binnen dit woonmilieu geldt dat het vizier zich langzaam gaat richten op herstructurering en transformatie van de bestaande woningvoorraad.



Indicatief woningbouwkader woonmilieu Dorps Wonen

Locatie	Huur	Huur	Huur	Huur	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop
	eengezins < 681	eengezins > 681	appartement < 681	appartement > 681	eengezins < 180.000	eengezins 180-250	eengezins > 250.000	appartement < 180.000	appartement 180-250	appartement > 250.000
Bruinisse: 60	10		15		20			15		
Brouwershaven	Maximaal 40 totaal									
Nieuwerkerk										
Oosterland										
Dreischor										
Kerkwerpe										
Noordgouwe										
Ouwerkerk										
Serooskerke										
Sirjansland										
Zonnemaire										

Zierikzee

Gedifferentieerd bouwen

Voor het invullen van de lokale woningbehoefte gaan we in Zierikzee de komende 10 jaar per saldo 320 woningen toevoegen aan de woningvoorraad. Zierikzee neemt daarmee als centrumstad het leeuwendeel van de gemeentelijke woningbehoefte voor zijn rekening. In de kwalitatieve toedeling houden we rekening met de trends en opgaven in de woonbehoefte. Zo gaan we het aantal huurappartementen uitbreiden, zowel sociale als dure huurwoningen. Grondgebonden levenloopgeschikte woningen moeten ook in de middeldure huur worden gebouwd. In de koopsector spelen we nadrukkelijk in op het ontbrekende middensegment, eengezinswoningen tot € 250.000.

Acties

1. Gemeente stuurt in kwantitatieve en kwalitatieve zin op de woningbouwaders voor de drie woonmilieus (regionale woningbouwafspraken).



Indicatief woningbouwkader woonmilieu Zierikzee

	Huur eengezins < 681	Huur eengezins > 681	Huur appartement < 681	Huur appartement > 681	Koop eengezins < 180.000	Koop eengezins 180-250	Koop eengezins > 250.000	Koop appartement < 180.000	Koop appartement 180-250	Koop appartement > 250.000
Indicatie totaal: 320	10	25	60	30	25	90	40	0	20	20

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 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. 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 % 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 enz.

- **Bouwen in de geest van Woonkeur**

In de nieuwbouw zetten we in op bouwen volgens Woonkeur²⁾ (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 rol.

2 Een certificaat voor nieuwbouwwoningen

- **Stimuleren aanpassen eigen woning**

De komende jaren willen we het realiseren van aanpassingen in de woning (blijven) stimuleren. 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 het Wmo-beleid. Het alternatief is dat men verhuist naar een meer passende woning. Wij stellen ons erg terughoudend op in het tegemoetkomen in de kosten voor woningaanpassing. Om (preventieve) woningaanpassing te ondersteunen gaan we de stimuleringslening Duurzame particuliere woningverbetering nadrukkelijker onder de aandacht brengen en promoten.

- **Aanpassen bestaande huurvoorraad aan nieuwe behoefte**

Door de vergrijzing zal de portfolio van de corporaties in toenemende mate moeten gaan bestaan uit levensloopgeschikte woningen. Wij willen als gemeente met hen in gesprek gaan om hierover afspraken te maken.

Acties

2. Ongeveer 60 % van de nieuwbouw voor lokale behoefte wordt gebouwd als levensloopgeschikte woning. Hierover afspraken maken met ontwikkelende partijen.
3. Nieuwbouw realiseren volgens of in de geest van de Woonkeurnorm, met een rol voor de VAC Schouwen-Duiveland.
4. Actief stimuleren van opplussen en aanpassen eigen koopwoningen via Stimuleringslening Duurzame particuliere woningverbetering.
5. Met corporaties afspraken maken over aandeel levensloopgeschikte woningen binnen portfolio huurvoorraad.

We vergroten het aandeel middeldure koopwoningen

Om jonge huishoudens en gezinnen te binden vinden we het belangrijk dat ze binnen onze woningmarkt kunnen doorstromen. Meer differentiatie in het middeldure koopsegment (met name tussen de € 180.000 en € 250.000) met een daarbij passende kwaliteit (zoals voldoende grote kavel, parkeernorm, speelvoorzieningen) vinden we van belang om deze doelgroep die doorstroomkansen te bieden.

Daarnaast willen we huishoudens die een kwaliteitsstap willen maken, deze kans ook bieden. We gaan per plan de kwaliteitseisen aan nieuwbouw herijken naar

maatstaven die voor het eiland karakteristiek zijn (veel van de plannen van onze ontwikkelende partners kennen nog te vaak een te hoge dichtheid met relatief kleine kavels). We zetten in op ongeveer 30 % van het nieuwbouwprogramma voor doorstromers in te zetten in de komende 10 jaar, waarvan een groot deel dus in het middenkoopsegment wordt uitgevoerd.

Acties

6. 30 % van de nieuwbouw realiseren voor jonge huishoudens en gezinnen waarbij de nadruk ligt op het middeldure koopsegment (€ 180.000 - € 250.000) gepaard met de kwaliteit die men op Schouwen-Duiveland gewoon is.

We vergroten het aandeel middeldure en dure 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 het nieuwbouwkader voor met name Zierikzee middeldure huur (€ 574 - € 681) ingepland. Maar er is ook vraag naar dure huur (>€ 681) met een goede kwaliteit.

Acties

7. Vergroten van het aandeel middeldure en dure huurwoningen met een passende kwaliteit.

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 blijft aan de noordkant van ons eiland tot op heden ondervertegenwoordigd. Om die reden staan we welwillend tegenover initiatieven op dit vlak aan de noordkant van het eiland (bv. omgeving Scharendijke-Brouwershaven), denk aan intramurale woonvormen en/of verzorgd wonen (met volledig pakket thuis).

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:

- **Mogelijkheden voor (tijdelijke) huisvesting mantelzorgers of zorgvragers verruimen**

De gemeente neemt vrijstellingsmogelijkheden op in haar bestemmingsplannen (voor zover deze nog niet aanwezig zijn) die het mogelijk maken dat er (tijdelijke) huisvestingssituaties van zorgvragers of mantelzorgers ontstaan waardoor er (tijdelijk) mantelzorg geleverd kan worden.

- **Mogelijkheden voor opwaarderen bestaande wooncomplexen**

Op termijn denken we dat vooral in de wat grotere kernen enkele bestaande wooncomplexen kunnen worden opgewaardeerd met een zekere zorginfrastructuur tot verzorgd wonen: men woont zelfstandig, bij elkaar en er wordt zorg geleverd. Meer samenwerking tussen (nieuwe) zorgaanbieders is een vanzelfsprekende voorwaarde bij de verdere invulling van het woonzorglandschap.

Acties

8. Gemeente staat welwillend tegenover initiatief tot intramurale zorg of verzorgd wonen in het noorden van het eiland.
9. Gemeente verleent via bestemmingsplan vrijstelling voor (tijdelijke) huisvesting in kader van een mantelzorgrelatie.

We zorgen voor voldoende en de goede huurwoningen voor de doelgroep

Er zijn ongeveer 4.000 sociale huurwoningen en 2.800 huishoudens die een beroep doen op de sociale huursector. Ongeveer 1.200 woningen van Zeeuwsland zijn hierdoor flexibel in zetten. Deze 1.200 woningen kunnen eventueel aan de kernvoorraad worden onttrokken door verkoop/sloop, 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 corporatie maken hierover nadere afspraken maken.

Acties

10. Zeeuwland en gemeente maken nadere afspraken omtrent de kwaliteit en omvang kernvoorraad en de inzet van de overige voorraad in hun prestatieafspraken.

We spelen 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 ouderen en zorgvragers en woningen die verleiden tot doorstromen. Minder expliciete aandacht tot nu toe krijgen onze starters (alle inwoners die nog niet zelfstandig wonen, ongeacht leeftijd en studenten die na afronding van hun studie elders 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 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 dus ook voldoende kansen. Daarnaast zijn er mogelijkheden om relatief goedkoop te kopen in de bestaande voorraad. Reden om in de nieuwbouw terughoudend te zijn met het aanwijzen van plannen expliciet voor starters. Wel stimuleren we 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 de gemeente actief gaat 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 watersparende maatregelen, bouwgebreken op te heffen of om bestaande woningen levensloopgeschikt te maken (zie actie 4).

- **Starterslening alleen voor aankoop bestaande woning**

De starterslening kent een maximum van € 36.000 voor een woning van maximaal € 180.000 en kan tot nu toe zowel voor nieuwe- als bestaande woningen gebruikt worden. Om er voor te zorgen dat starters zich nog meer richten op de bestaande woningvoorraad passen we de verordening aan zodat de lening alleen geldt voor de aankoop van een bestaande woning. Om binnen het budget zo veel mogelijk starters een kans te geven willen we geen regelingen stapelen en kan van de regeling gebruik gemaakt worden zolang hiervoor budget beschikbaar is. Kan de starter bijvoorbeeld al gebruik maken van een Startersrenteregeling van Zeeuwland, dan is een startersregeling uitgesloten.

Per 1 januari 2013 heeft het Rijk 20 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de Starterslening, zodat nog meer starters geholpen kunnen worden. De helft van de lening wordt betaald vanuit het Rijk, de andere helft leggen gemeenten (en provincies) in.

- **Verkoop huurwoningen**

De verkoop van huurwoningen door Zeeuwland levert een blijvende bijdrage in het bevorderen van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van koopwoningen voor starters.

Acties

11. Voortzetten starterslening, echter alleen voor aankoop bestaande woningen en geen maatregelen stapelen.
12. Verkoop huurwoningen voortzetten.
13. Bestaande in procedure zijnde bouwplannen voor starterswoningen afmaken, te weten: Zandweg en Julianastraat in Burgh-Haamstede, Maarstraat en plan Buijse in Zierikzee.

We bouwen binnen de contouren en in beginsel in elke kern

Om niet onnodig de ruimte in het buitengebied aan te tasten, gaan we alleen nog binnen de bebouwingscontouren (lees: binnen de bebouwde komgrenzen) bouwen. In overleg met de provincie Zeeland stellen we deze contouren (opnieuw) vast. Elke kern voorzien we zo van een bebouwingscontour, waarbinnen gebouwd kan worden. De totale toename van de woningvoorraad per woonmilieu hebben we al bepaald. Is behoefte aan meer nieuwbouw in totaliteit, dan moet die nieuwbouw ten goede komen aan instroom van vestigers of moet er sprake zijn van onttrekking van woningen door sloop of samenvoegen.

Vooralsnog wijzen we de woningbouw die buiten de contour van een kern valt, maar binnen de oude gemeentegrenzen (1960), toe aan desbetreffende kern/ woonmilieu.

Op voorhand wordt geen enkele kern van nieuwbouw uitgesloten, mits de plannen passen binnen het kwantitatief en kwalitatief woningbouwkader per woonmilieu en ze voldoen aan de kwalitatieve accenten.

Acties

14. Gemeente en provincie stellen bebouwingscontouren vast.

We gaan zeer beperkt woningbouw toestaan in het buitengebied

Woningbouw in het buitengebied is alleen mogelijk als er sprake is van innovatieve watergerelateerde projecten, toepassing van de Ruimte-voorRuimte-regeling en/of als er sprake is van het oplossen van knelpunten op het gebied van milieu.

Initiatiefnemers van de plannen dienen ons een gefundeerde onderbouwing aan te leveren om te motiveren waarom we deze plannen in behandeling zouden moeten nemen. Hoe dan ook, tellen alle plannen mee in, of komen ten laste van het woningbouwkader of beoogde aantal woningen voor vestigers van het betreffende woonmilieu. Daarnaast willen we nadrukkelijk stellen dat plannen waarbij woningbouw als kostendrager wordt ingezet voor het oplossen van een probleem in buitengebied niet in behandeling worden genomen.

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 de nodige woningen 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 heeft voor het komend decennium ruim 300 woningen op de rol staan die worden afgebroken om plaats te maken voor nieuwe woningen.

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 particulier sanering komt te liggen is nog de grote vraag. Niettemin willen 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). Dit nemen we mee in het maken van de woningmarktafspraken met de provincie.

Acties

15. Gemeente, corporaties en betrokken partners stellen een herstructureringsagenda op.
16. Gemeente en provincie nemen deel aan de pilot 'Anticiperen door leren'. Enerzijds gaat deze pilot in op de aanpak van de particuliere woningvoorraad en verbetering ervan. Anderzijds is er ruimte om de maatschappelijke dialoog aan te gaan met kernen en partners in relatie tot krimp en behoud van woonkwaliteit.
17. Gemeente en provincie maken afspraken over de inzet van provinciaal herstructureringsfonds.

Kansen voor Schouwen-Duiveland i.r.t. herstructureringsfonds Provincie Zeeland

De Provincie Zeeland stelt dat gemeenten een opgave hebben in verbetering van de bestaande woningvoorraad. Verbeteren, veranderen, vernieuwen, vervangen en verminderen (5V's) zijn daarbij de sleutelwoorden. In de (sociale) huursector ligt de verantwoordelijkheid bij de Zeeuwse woningcorporaties, regionale woningmarktafspraken kunnen daarbij helpen. De Provincie wil de aanpak van de particuliere woningvoorraad stimuleren. Daarvoor wordt een herstructureringsfonds opgericht waaruit goedkope leningen kunnen worden gefinancierd voor duurzame particuliere woningverbetering. Voor krimpgebieden wordt bezien of ook slooppremies gefinancierd kunnen worden. Belangrijk is dat de aanpak van de particuliere sector ondersteund wordt door flankerend beleid zoals regionale woningmarktafspraken. Vergrijzing biedt kansen voor vernieuwing van de woningvoorraad. Veel ouderen zullen blijven wonen waar ze wonen, maar vooral de jonge senioren zijn te verleiden om te verhuizen. Daarvoor moet wel de juiste kwaliteit op de juiste plaats geboden worden en verouderde woningen worden gerenoveerd of gesloopt. Vernieuwing van de woningvoorraad biedt ook kansen voor duurzaam en energiezuinig bouwen.

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 2023 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.



Jeannette Kabel en Jacqueline Leenheer wonen in deeltijd in Burgh-Haamstede

'Wij wonen deels in Rotterdam en deels hier. We wilden bewust geen vakantiehuisje op een park, maar juist **een echte woning om meer deel uit te kunnen maken van het dorp en het leven hier**. Het was best even een uitdaging om een onttrekkingsvergunning te krijgen, maar nu zijn we hier heel gelukkig. We genieten van landschap en de gezellige buurt.'

Permanente vestigers

We geven in het beginsel ruimte aan maximaal 200 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. Het gaat daarbij waar mogelijk om vernieuwende woonconcepten, om plannen die iets extra's bieden ten opzichte van de bestaande voorraad. Denk dan aan een combinatie van wonen met werken, wonen met zorg, wonen op of aan het water. 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 vestigers aan te trekken. In totaliteit nemen we niet meer plannen in behandeling dan de maximale 200 extra woningen. We overwegen tijdelijkheid te verbinden aan eventuele omgevingsvergunning om zodoende voldoende regie te houden op aard en tempo van de realisatie.

Deeltijdvestigers

We bieden ruimte in de bestaande voorraad voor deeltijdbewoners

In de kernen gaan we deeltijdwonen toestaan door het verruimen van de Gebruiksverordening. Het lijkt om een relatief kleine groep vestigers te gaan voor wie verruiming interessant is (mede gebaseerd op het onderzoek naar de behoefte tweede woningen en de korte pilot) en dan met name in de toeristische plaatsen aan de kust en in Zierikzee. Daarnaast blijkt recreatief eigen gebruik / deeltijd gebruik van tweede woningen in de kernen nu al her en der voor te komen en leidt dit in de praktijk niet tot problemen.

Gezien de beperkte doelgroep die naar verwachting belangstelling heeft voor een tweede woning in de kernen (waardoor eventuele negatieve gevolgen beperkt blijven) en het in de praktijk ontbreken van de behoefte tot handhaving, passen we de huidige verordening aan. Ook de Provincie Zeeland ziet kansen voor 'deeltijdwonen', mits dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van wonen en recreatie.

Tabel 1: Nieuwe situatie Begrippen verblijfs- en gebruiksvormen

	Soort woning	Bestemming	Eigen recreatief gebruik / Eigen deeltijd gebruik (meerhuizigheid)	Recreatieve verhuur derden	Permanente bewoning	Beschikbaar voor eigenaar	Verordening Tweede woningen
A	Permanente woning = deeltijd woning	Wonen	In kern en buitengebied toegestaan	Verboden	Toegestaan	Permanent	Niet van toepassing
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 in de nieuwe situatie 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 concept 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.

Arbeidsmigranten (MOE-landers³⁾)

We zoeken naar oplossingen in de bestaande voorraad

Wij willen met name via de bestaande huurvoorraad inspelen op de behoefte onder deze groep MOE-landers. Dit kan door huurwoningen van corporaties (die voldoende beschikbaar zijn in het goedkope segment) voor deze doelgroep te reserveren. Zeeuws-Vlaanderen heeft in haar ondernemingsstrategie aangegeven te zullen inspelen op de vraag van MOE-landers en is ook bereid om vervolgens met werkgevers en welzijnspartijen ondersteuning te bieden bij integratie in de samenleving.

Alle vestigers

We onderzoeken de wensen en verhuismotieven van alle type vestigers

Om onze ambities zo goed mogelijk op de woningbehoefte van (tijdelijke) vestigers / terugkeerders af te stemmen, vinden we het belangrijk dat er nader onderzoek komt naar de wensen van de verschillende type vestigers. We hebben weliswaar een algemeen beeld bij de huishoudens die onze kant op komen en denken ook wel te weten wat hun motieven zijn, maar graag hebben we meer houvast. We nodigen ontwikkelende partijen uit samen met ons dit onderzoek uit te zetten, zodat er een gedeeld inzicht ontstaat voor opstellen plannen als ook toetsen ervan. Dit onderzoek is tevens de basis voor het opstellen van een kwalitatief kader voor plannen voor permanente en tijdelijke vestigers.

Acties

18. De gemeente hanteert een kwantitatief kader voor het aantal nieuwbouwwoningen voor vestigers.
19. We verruimen de Gebruikersverordening tweede woningen, zodat het mogelijk is om in alle kernen in deeltijd te kunnen wonen.
20. Invulling geven aan de projecten die geformuleerd zijn op het gebied van wonen in het actieplan eilandmarketing.
21. In samenwerking met Zeeuws-Vlaanderen en werkgevers oplossingen zoeken in de bestaande voorraad huurwoningen voor arbeidsmigranten (en hun huishouden) met een structurele baan.
22. De gemeente entameert samen met Zeeuws-Vlaanderen en ontwikkelende partijen een onderzoek onder alle mogelijke vestigers om meer zicht te krijgen op de pullfactoren om zich op Schouwen-Duiveland te vestigen.

³ Midden- en Oosteuropese landen

Hoe programmeren we de nieuw- en verbouw?

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 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 (HER)PROGRAMMERING

Onderstaande tabel maakt per woonmilieu in kwantitatieve zin de balans op voor de periode 2013 tot 2023, uitgaande van de actuele plancapaciteit⁽⁴⁾ per 1 januari 2013.

4 Op basis van de vastgestelde woningbouwplanningslijst 2010-2020 met aanpassingen in 2011 en 2012

Woonmilieu	Dorp/stad	Huishoudens- prognose 2012-2022*	Bevolkingsprognose 2012-2022	Inschatting aantrekkelijkheid kern voor instroom	Woningen nodig voor lokale behoefte	Plancapaciteit	Netto plancapaciteit - behoefte + = te veel - = te weinig
Wonen aan de kust	Burgh-Haamstede	---	---	+++	30	Bruto: 200 Sloop: 50 Netto: 150	+120
	Renesse	-	---	++			
	Scharendijke	0	--	+			
	Ellemeet	0	o	+			
	Noordwelle	0	0	+			
Dorps wonen	Bruinisse	+++	--	+	60	Bruto: 255 Sloop: 65 Netto: 190	+ 90
	Brouwershaven	-	--	-	40		
	Nieuwerkerk	+++	+	-			
	Oosterland	++	+	-			
	Dreischor	+	0	-			
	Kerkwerve	0	0	-			
	Noordgouwe	0	-	-			
	Ouwerkerk	0	-	-			
	Serooskerke	0	-	-			
	Sirjansland	+	0	-			
Zonnemaire	++	0	-				
Zierikzee	Zierikzee	+	---	++	320	Bruto 1.130 Sloop: 210 Netto: 920	+ 600
Totaal netto		450	-960		450	1.260	+ 810

* +++/--- (> 100), ++/-- (40 - 100), +/- (10 - 40), 0 (0 - 10), Bron: Provincie Zeeland, bewerking Companen

In de tabel is in de derde kolom aangegeven in welke mate de provinciale huishoudensprognose voorziet in een groei, stabilisatie of krimp van het aantal huishoudens, uitgaande van autonome groei. In de vierde kolom is een inschatting gegeven van de aantrekkelijkheid van de betreffende kern voor instroom van elders. Dit is mede gebaseerd op eerder onderzoek. Nieuw onderzoek moet de motieven explicieter boven tafel krijgen.

Vervangende nieuwbouw

Voor de komende 10 jaar staan er ongeveer 325 sociale huurwoningen op de rol om gesloopt te worden. In beginsel worden deze woningen 1:1 vervangen door andere woningen. Feitelijk hoeft dit niet te betekenen dat dit op dezelfde locatie en/of in hetzelfde productsegment gebeurt.

Woonmilieu	Ambities tot sloop, te vervangen door nieuwbouw
Wonen aan de kust	50
Dorps wonen	65
Zierikzee	210
Totaal	325

Dit houdt in dat in de komende 10 jaar iets meer dan 2 % van onze woningvoorraad wordt ververst door sloop-nieuwbouw. 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. Na pakweg 2023 ligt daar immers de grootse opgave.

Nieuwbouw

In totaliteit is de plancapaciteit momenteel bijna 3x zo groot als de totale gemeentelijke behoefte. 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 woningbehoefte, de kansen op instroom van elders en de mate waarin woningen worden onttrokken uit de bestaande woningvoorraad.

Woonmilieu	Eigen behoefte	Netto plancapaciteit	Onder- of overcapaciteit (capaciteit - behoefte)
Wonen aan de kust	30	150	+ 120
Dorps wonen	100	190	+ 90
Zierikzee	320	920	+ 600
Totaal	450	1.260	+ 810

Het woonmilieu 'wonen aan de kust' kent geen eigen additionele behoefte en kampt dus al snel met een capaciteitoverschot. Het grootste overschot bevindt zich in de kern Burgh-Haamstede (+120). Een deel hiervan kan straks een rol vervullen in het aantrekken van vestigers. Het woonmilieu 'dorps wonen' kent een overcapaciteit van ca. 90 woningen, een aantal dat is te overzien. Gerelateerd aan de eigen behoefte, toch een overcapaciteit van bijna 60 %. Echter de grootste overcapaciteit bevindt zich hier in de kern Bruinisse, met een overcapaciteit van 100 %.

De grootste mismatch speelt zich af in Zierikzee. Daar hebben we intussen plannen voor meer dan 900 extra woningen in behandeling genomen, terwijl de behoefte de komende 10 jaar rond de 320 woningen ligt. Het mag duidelijk zijn: het bouwen van een aantal extra woningen voor vestigers deze mismatch niet gaat oplossen.

5.2 EERST PRIORITEREN, DAN FASEREN, DOSEREN, ELIMINEREN

Prioriteringskader voor bestaande plannen

Concrete opdracht die voorligt, is het per woonmilieu en daarbinnen per kern met elkaar confronteren van de plancapaciteit (kwantitatief en kwalitatief) met de in deze Woonvisie opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve beleidskaders.

In onze situatie zal het beter faseren en doseren van de plancapaciteit slechts ten dele helpen, omdat na het komend decennium de woningbehoefte naar verwachting niet zal toenemen. Uitsmeren over de tijd is dus geen oplossing. Het

is zaak de juiste keuzes te maken op basis van kwaliteit en daarin de kwantiteit van de plannen ondergeschikt te maken. Dit gaat niet zonder slag of stoot, maar moet wel zo spoedig mogelijk in samenspraak met de ontwikkelende partijen worden opgepakt. Daarbij helpt het om in eerste instantie per woonmilieu, en daarbinnen per kern, de plancapaciteit toe te delen en daarmee te prioriteren voor eventuele herprogrammering volgens onderstaand schema. Er is sprake van harde plancapaciteit als het plan planologisch-juridisch is vastgesteld. Alle overige plannen –hoe hard eventuele afspraken ook lijken- zijn in beginsel zacht en dus nog veranderbaar.

Passend in woningbouwkader

	GROEN Plan tot uitvoering brengen, in geval van teveel capaciteit daarin faseren en doseren	ORANJE In geval er ruimte in het woningbouwkader is, plan planologisch hard maken	
Harde plancapaciteit	ORANJE Plan bijstellen zodat dit gaat passen binnen het woningbouwkader, zo niet, on hold zetten, wegbestemmen, afspraken ontbinden	ROOD Plan niet verder ondersteunen	Zachte plancapaciteit

Niet passend in woningbouwkader

College krijgt de opdracht volkshuisvestelijke mismatch tussen eigen behoefte en plancapaciteit in beeld te brengen

Het college zet de specifieke plankenmerken per woonmilieu, en daarbinnen per kern, af tegen het woningbouwkader uit hoofdstuk 4. Hieruit wordt duidelijk waar en in welke mate we volkshuisvestelijk de juiste woningen in de plannen hebben opgenomen. De volgende handelwijze ligt voor de hand:

1. **Groene plannen:** plannen tot uitvoering brengen, eventueel faseren en doseren in tijd;
2. **Oranje plannen:** in geval van harde capaciteit passend maken, in geval van zachte capaciteit passend maken als de behoefte eraan bestaat;
3. **Rode plannen:** afscheid nemen van deze plannen.

College prioriteert naast volkshuisvestelijk ook vanuit andere optieken

Met deze indeling is een eerste screening beschikbaar met een logische strategie, echter slechts bekeken vanuit de marktkansen. In werkelijkheid spelen meerdere optieken mee die het college mee moet wegen 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 2013 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.

We stellen uitgangspunten op voor woningbouwplannen voor vestigers

De kans is aanwezig dat plannen die buiten de boot vallen voor eigen woningbehoefte worden aangemerkt als kansrijk voor het aantrekken van vestigers. Mede om die reden limiteren we de aan te leggen plancapaciteit voor het aantrekken van vestigers tot maximaal 200 woningen in de komende 10 jaar. In beginsel ligt er dus vooral een kwantitatief uitgangspunt om plannen voor vestigers in behandeling te nemen. Kort na een met partners uit te zetten onderzoek naar de motieven voor vestiging op ons eiland werken we een meer

kwalitatief (product, locatietekens, wellicht aanwijzen plekken op ons eiland, thema, et cetera) kader uit.

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. Onze strategie bestaat eruit dat we op de korte termijn de plancapaciteit moeten terugbrengen 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 de gemeente in samenspraak met betrokken partners haar strategie wil ontplooiën. 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 beleidsmatig de 1 : 1 regel in te stellen à 1 woning bouwen betekent ook een woning onttrekken aan de woningvoorraad;
- Stringent beleid ontwikkelen rondom bouwen buiten de provinciale bebouwingscontouren van de kernen;
- 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);

- Monitoren en zonodig actualiseren van het grondbeleid. Welke prijzen passen en zijn haalbaar bij de beoogde kwaliteit van de woningbouw? (Overigens hebben we de grondprijzen voor de particuliere sector in 2013 met 10 % verlaagd ten opzichte van vorige jaren).

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 2 jaar bij positieve principeverzoeken;
- Het afgeven van tijdelijke omgevingsvergunningen en vervolgens intrekken ervan als er niet wordt gebouwd;
- Reductie van de plancapaciteit door aanpassingen bestemmingsplanstatus, zoals wegbestemmen van wonen;
- Ontbinden 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 we ons oor daar te luister als we onze strategie gaan uitwerken.

Acties

23. Het college gaat op basis van deze visie de (mis)match in beeld brengen tussen kaders en plancapaciteit en neemt in de tweede helft van 2013 een prioriteringsbesluit en bijbehorende woningbouw(her)programmering.
24. Gemeente gaat na vaststelling van de herprogrammering samen met ontwikkelende partners aan de slag met implementeren van de herprogrammering, en waar nodig instrumentarium inzetten dat bijdraagt aan een beter evenwicht tussen de woningbouwkaders en plancapaciteit.

Het college heeft besloten om tot het moment van de vaststelling van de woningbouwprogrammering (2e helft 2013):

1. geen principeverzoeken van nieuwe woningbouwinitiatieven van meer dan twee woningen in behandeling te nemen;
2. alleen nog nieuwe principeverzoeken van één of twee woningen in behandeling te nemen als er een volkshuisvestelijk, ruimtelijk of milieutechnisch probleem wordt opgelost.

Tevens heeft het college besloten om vooruitlopend op de definitieve vaststelling van de woonvisie de ambtelijke organisatie te laten starten met het in kaart brengen van de mismatch tussen de eigen behoefte en de plancapaciteit.



Erik de Bruine, makelaar en inwoner van Schouwen-Duiveland

'Ik deel de visie van de gemeente; we moeten echt gaan voor kwaliteit en **niet meer woningen bouwen dan waar op termijn behoefte aan is**. Er liggen ook prachtige kansen in het versterken van het huidige woningaanbod!'

Hoe gaan we dit organiseren?

6

In dit hoofdstuk aandacht 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, COLLEGE DE UITVOERING

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 2013-2022

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 mogelijk andere corporaties

Voor het maken van prestatieafspraken met Zeeuwendland als grootste sociale verhuurder is de Woonvisie de basis. In de loop van 2013 willen we deze afspraken opstellen.

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, et cetera, 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 Omgevingsplan 2012–2018 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). Medio 2013 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 en samenstelling bevolking van onze gemeente (inclusief de vergelijking met de provinciale prognose).
- Saldo vestiging/vertrek in de gemeente Schouwen-Duiveland.
- Aantal MOE-landers dat zich gevestigd heeft in regulier of semipermanente woningen (via inschrijving GBA).
- Woningbouwproductie in relatie tot de woningbouwkaders per woonmilieu.

Per kern:

- Nieuwgebouwde woningen per jaar, inclusief samenstelling.
- Aantal toegekende startersleningen.
- Aantal woningen sloop per kern.
- Ontwikkeling totale woningvoorraad per kern.
- Verloop woningtoewijzingen in de huursector per kern.
- Aantal verkochte huurwoningen (inclusief aantal aangeboden woningen / verkoop onder Starters RenteRegeling).
- 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.

In bijlage III is een voorbeeld opgenomen van de gegevens die op kernniveau verzameld moeten worden met als startpunt 1 januari 2012. Deze data wordt over 2012 nog ingevuld.

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 door her en der aan te schuiven en ook gaan we zelf het initiatief nemen om 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 **vierjaarlijkse** cyclus voor de hand: elke vier jaar veranderen de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt dusdanig, dat een algehele actualisering van de Woonvisie gewenst is. Voorafgaand aan deze actualisatie zal onder andere via een woonconferentie de uitvoering van het woonbeleid worden geëvalueerd en de actualiteit hiervan worden beoordeeld.

Acties

25. De gemeente gaat samen met corporatie(s) prestatieafspraken actualiseren.
26. De gemeente gaat samen met haar partners de woningmarkt jaarlijks cijfermatig en kwalitatief monitoren om haar woonbeleid blijvend te toetsen aan de actualiteit.
27. Iedere vier jaar, of eerder indien nodig, zal het woonbeleid met de betrokken partners integraal worden geëvalueerd en geactualiseerd.
28. De gemeente gaat deze Woonvisie aanbieden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland.



Charlotte Jonker en Niels van 't Hof kochten een woning op de Schouwenbank van Zeeuwlant

'Deze vroegere huurwoning is ons eerste eigen huis. We kozen voor dit huis omdat de voorwaarden supergunstig waren. **We kregen gewoon geweldig veel huis voor ons geld.** Hoewel we starters zijn, kunnen we hier nog vele jaren vooruit!'

Bijlage I: Actieprogramma 2013 tot en met 2022

In het actieprogramma 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 om het volgende Actieprogramma 2013-2022 concreet in te vullen.

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)

W = welzijnsaanbieders

Z = zorginstellingen

P = provincie

M = marktpartijen, projectontwikkelaars

ACTIEPROGRAMMA 2013 TOT EN MET 2022

Opgave	Maatregel	Jaar start	Jaar gereed	Doorlopend	Betrokken partijen	Verantwoording over 2013	Openstaande actie(s)
1	Gemeente stuurt in kwantitatieve en kwalitatieve zin op de woningbouwkaders voor de drie woonmilieus (regionale woningbouwafspraken).			X	G		
2	Ongeveer 60 % van de nieuwbouw voor lokale behoefte wordt gebouwd als levensloopgeschikte woning. Hierover afspraken maken met ontwikkelende partijen.			X	G, C, Z, M		
3	Nieuwbouw realiseren volgens of in de geest van de Woonkeurnorm, met een rol voor de VAC Schouwen-Duiveland.			X	G, WC, C, M, Z		
4	Actief stimuleren van opplussen en aanpassen eigen koopwoningen via Stimuleringslening Duurzame particuliere woningverbetering.			X	G, WC, C, P		
5	Met Zeeuwendland en andere corporaties afspraken maken over aandeel levensloopgeschikte woningen binnen portfolio huurvoorraad.	2013	2014		G, C, Z		
6	30 % van de nieuwbouw realiseren voor jonge huishoudens en gezinnen waarbij de nadruk ligt op het middeldure koopsegment (€ 180.000 - € 250.000) gepaard met de kwaliteit die men op Schouwen-Duiveland gewoon is.			X	G, M		
7	Vergroten van het aandeel middeldure en dure huurwoningen met een passende kwaliteit.			X	G, C, Z, M		
8	Gemeente staat welwillend tegenover initiatief tot intramurale zorg of verzorgd wonen in het noorden van het eiland.			X	G, C, Z, M		
9	Gemeente verleent via bestemmingsplan vrijstelling voor (tijdelijke) huisvesting in kader van een mantelzorgrelatie.			X	G		
10	Zeeuwendland en gemeente maken nadere afspraken omtrent omvang kernvoorraad en inzet schuifruimte in hun prestatieafspraken.	2013	2014		G, C		
11	Voortzetten starterslening, echter alleen voor aankoop bestaande woningen en geen maatregelen stapelen.	2013	2014		G		
12	Verkoop huurwoningen voortzetten.			X	G, C		

Opgave	Maatregel	Jaar start	Jaar gereed	Doorlopend	Betrokken partijen	Verantwoording over 2013	Openstaande actie(s)
13	Bestaande in procedure zijnde bouwplannen voor starterswoningen afmaken , te weten: Zandweg en Julianastraat in Burgh-Haamstede, Maarstraat en plan Buijse in Zierikzee	2013	2020		G, C, M		
14	Gemeente en provincie stellen bebouwingscontouren vast.	2014	2014		G, P		
15	Gemeente, corporaties en betrokken partners stellen een herstructureringsagenda op.	2015	2022		G, P, C, M		
16	Gemeente en provincie nemen deel aan de pilot 'Anticiperen door leren'. Enerzijds gaat deze pilot in op de aanpak van de particuliere woningvoorraad en verbetering ervan. Anderzijds is er ruimte om de maatschappelijke dialoog aan te gaan met kernen en partners in relatie tot krimp en behoud van woonkwaliteit.	2013	2014		G, P, C, M		
17	Gemeente en provincie maken afspraken over de inzet van provinciaal herstructureringsfonds.	2014	2015		G, P, C, M		
18	De gemeente hanteert een kwantitatief kader voor het aantal nieuwbouwwoningen voor vestigers.			X	G, C, M		
19	We verruimen de Gebruikersverordening tweede woningen, zodat het mogelijk is om in alle kernen in deeltijd te kunnen wonen.	2013	2014		G		
20	Invulling geven aan de projecten die geformuleerd zijn op het gebied van wonen in het actieplan eilandmarketing.	2014	2015		G, C, M		
21	In samenwerking met Zeeuwlant en werkgevers oplossingen zoeken in de bestaande voorraad huurwoningen voor arbeidsmigranten (en hun huishouden) met een structurele baan.	2014	2015		G, C, M		
22	De gemeente entameert samen met Zeeuwlant en ontwikkelende partijen een onderzoek onder alle mogelijke vestigers om meer zicht te krijgen op de pullfactoren om zich op Schouwen-Duiveland te vestigen			X	G, C, M		
23	College gaat op basis van deze visie de (mis)match in beeld brengen tussen kaders en plancapaciteit en neemt een prioriteringsbesluit en bijbehorende woningbouw(her)programmering.	2013	2013		G		

Opgave	Maatregel	Jaar start	Jaar gereed	Doorlopend	Betrokken partijen	Verantwoording over 2013	Openstaande actie(s)
24	Gemeente gaat na vaststelling van de herprogrammering samen met ontwikkelende partners aan de slag met implementeren van de herprogrammering, en waar nodig instrumentarium inzetten dat bijdraagt aan een beter evenwicht tussen de woningbouwka- ders en plancapaciteit.			X	G, C, Z, M, P		
25	De gemeente gaat samen met corporatie(s) prestatieafspraken actualiseren.	2013	2014		G, C		
26	De gemeente gaat samen met haar partners de woningmarkt jaar- lijks cijfermatig en kwalitatief monitoren om haar woonbeleid blij- vend te toetsen aan de actualiteit.			X	G, C, Z, M, P		
27	Iedere vier jaar zal het woonbeleid met de betrokken partners inte- graal worden geëvalueerd en geactualiseerd.			X	G, C, Z, M, P		
28	De gemeente gaat deze Woonvisie aanbieden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland.	2013	2013		G		

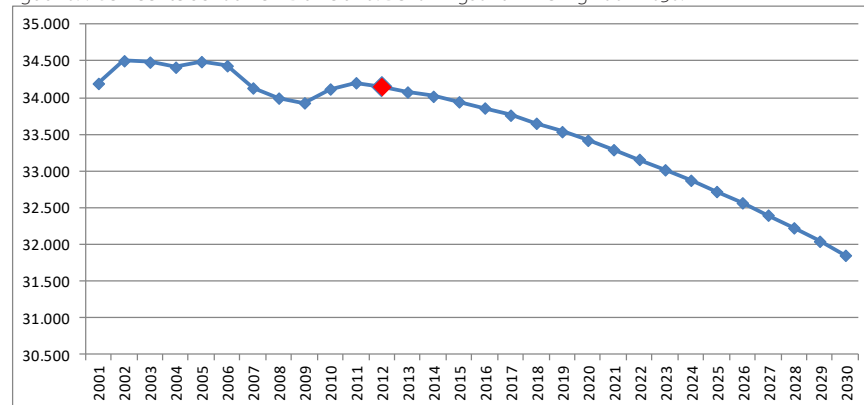
Bijlage II: Marktanalyse Schouwen-Duiveland

KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Bevolking: stagnatie inwonersaantal gaat over in krimp

Onze bevolking is de afgelopen tien jaar min of meer gelijk gebleven in omvang. De komende jaren zal deze stagnatie naar verwachting overgaan tot een verdere krimp van de bevolking. In tien jaar tijd zal ons inwonertal teruglopen met bijna 1.000 inwoners volgens de meest recente prognose van de provincie Zeeland.

Figuur 0.1: Gemeente Schouwen-Duiveland. Bevolkingsontwikkeling 2001–2030.

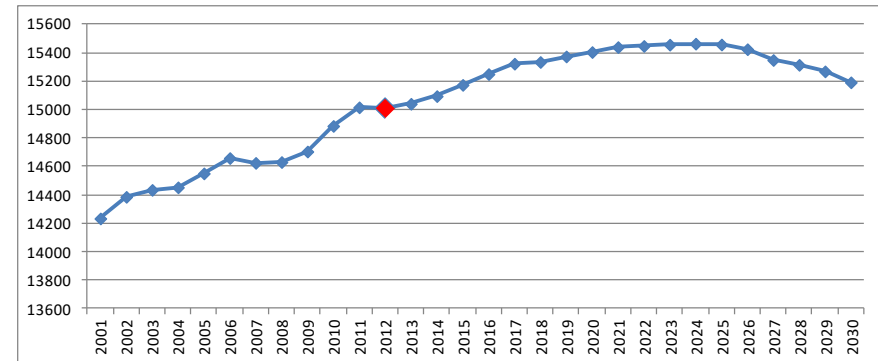


Bron: Provincie Zeeland (2012), CBS

Huishoudens: nog ruim een decennium van groei, daarna krimp

Krimp van de bevolking betekent echter niet onmiddellijk een krimpende woningbehoefte. De bevolking vergrijsst en hierdoor daalt de gemiddelde woningbezetting, met als gevolg dat de woningbehoefte nog tot ongeveer 2024 zal toenemen (met ongeveer 440 huishoudens). Daarna zal het huishoudensaantal stabiliseren en uiteindelijk dalen.

Figuur 0.2: Gemeente Schouwen-Duiveland. Huishoudensontwikkeling 2001–2030.

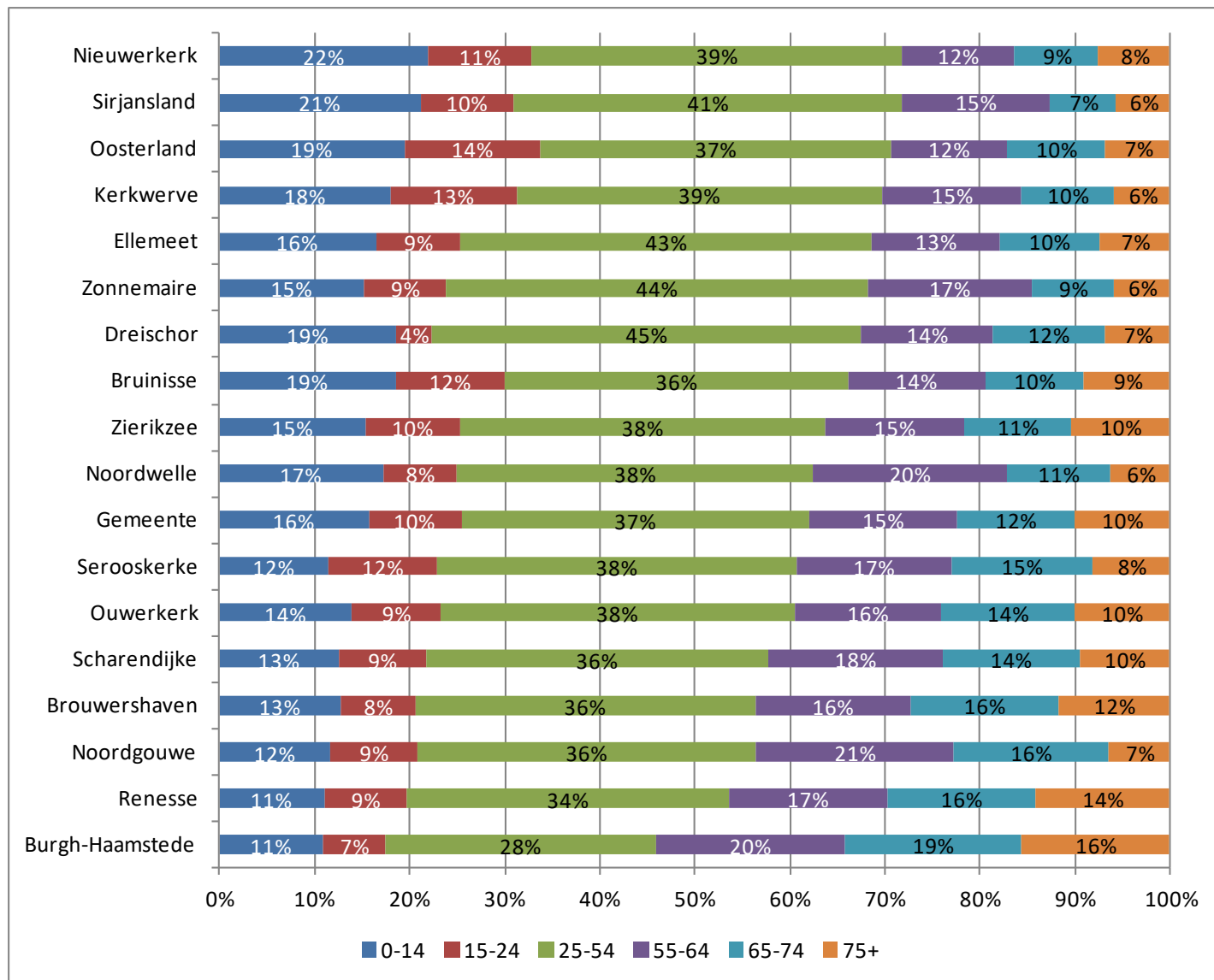


Bron: Provincie Zeeland (2012), CBS

Vergrijzing zet door, met name in de westelijk gelegen dorpen

Onze bevolking vergrijsst de komende jaren flink. Het aandeel 55+ huishoudens neemt toe (van 46 % van het totaal aantal huishoudens nu, naar 56 % over 15 jaar). Door deze vergrijzing zal er een toenemende vraag komen naar levensloopgeschikte woningen. Wel zit er tussen de verschillende kernen nog veel verschil als het gaat om het huidige aantal ouderen. Op dit moment zijn de meest vergrijsde kernen Burg-Haamstede, Renesse, Noordgouwe, Brouwershaven en Scharendijke. In deze kernen is meer dan 40 % 55 jaar of ouder. In Burgh-Haamstede ligt dat percentage zelfs op 54 %. Opvallend: veel van deze kernen hebben een toeristische functie en liggen aan het water.

Figuur 03: Gemeente Schouwen-Duiveland. Leeftijdsofbouw op kernniveau.



Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland

Plancapaciteit niet in evenwicht met de woningbehoefte

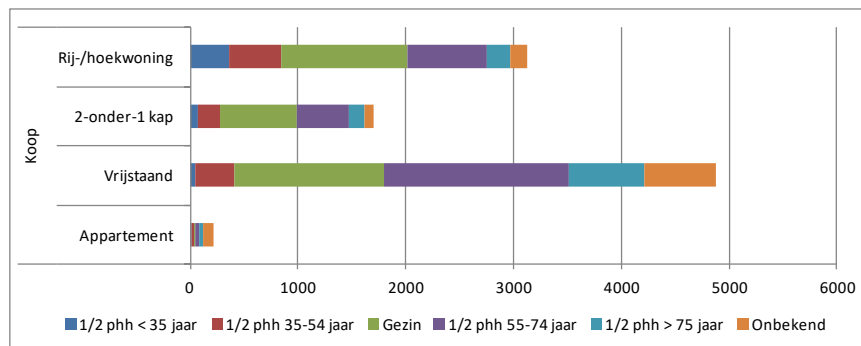
Schouwen-Duiveland heeft voor de komende jaren nog een omvangrijke plancapaciteit uitstaan. De netto plancapaciteit omvat ruim 1.250 woningen. Het merendeel van deze plancapaciteit staat gepland in Zierikzee (twee op de drie geplande woningen), maar ook in Bruinisse en Burgh-Haamstede staan relatief veel woningen op de planning. Het aantal woningen in de plancapaciteit is aanzienlijk groter dan de verwachte eigen woningbehoefte in dezelfde periode.

KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD

Koopsector: het middensegment ontbreekt

Twee op de drie huishoudens in Schouwen-Duiveland woont in een koopwoning. Bijna de helft daarvan woont vrijstaand. Opvallend is dat het merendeel of in een vrijstaande, of in een rij-/hoekwoning woont. Het aantal woningen in het middensegment (met name tweekappers) is relatief beperkt. Verder zien we dat veel oudere huishoudens van 75 jaar en ouder in een vrijstaande woning wonen. Sowieso wordt het merendeel van de koopwoningen bewoond door 1 en 2 persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder, terwijl het aandeel en aantal gezinnen met een koopwoning relatief beperkt is. Naast veel vrijstaande woningen zijn er in onze gemeente ook veel rij-/hoekwoningen. Een deel hiervan is verouderd en moet opgeknapt worden of komt (eigenlijk) in aanmerking voor herstructurering.

Figuur 0.4: Gemeente Schouwen-Duiveland. Huidige woonsituatie huishoudens in de koopsector.



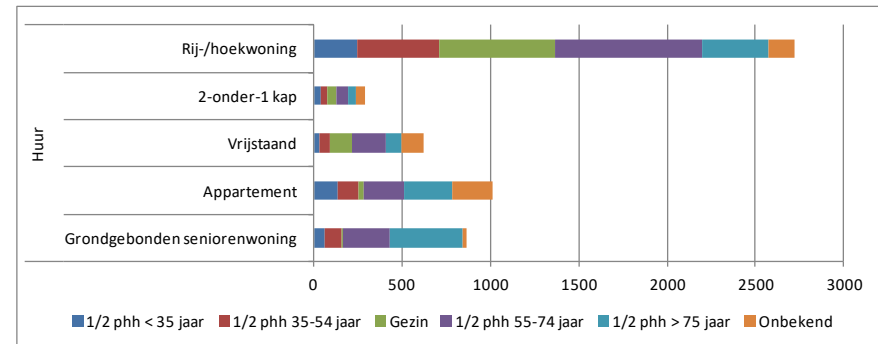
Bron: Gemeentelijke WOZ en GBA registratie (peildatum 1-3-2012)

Huursector: veel oudere huishoudens in minder aanpasbare gezinswoningen

Het merendeel van onze huurwoningen zijn rij- of hoekwoningen. Daarna zijn appartementen het meest voorkomende woningtype. Het aantal 2-onder-1 kapwoningen is relatief beperkt aanwezig.

Een groot deel van de huurvoorraad wordt bewoond door 55-plussers. Dat geldt voor appartementen en grondgebonden seniorenwoningen, maar ook van de rij- en hoekwoningen (een woningtype dat doorgaans voor veel doelgroepen aantrekkelijk is) wordt een aanzienlijk deel bewoond door 55-plussers. Opvallend is dat vooral bij de appartementen een deel van de bewoners onbekend is. Mogelijk gaat het hierbij om reguliere woningen die als tweede woning worden gebruikt. We vinden deze woningen met name terug in de 'recreatiekernen'.

Figuur 0.5: Gemeente Schouwen-Duiveland. Huidige woonsituatie huishoudens in de huursector.

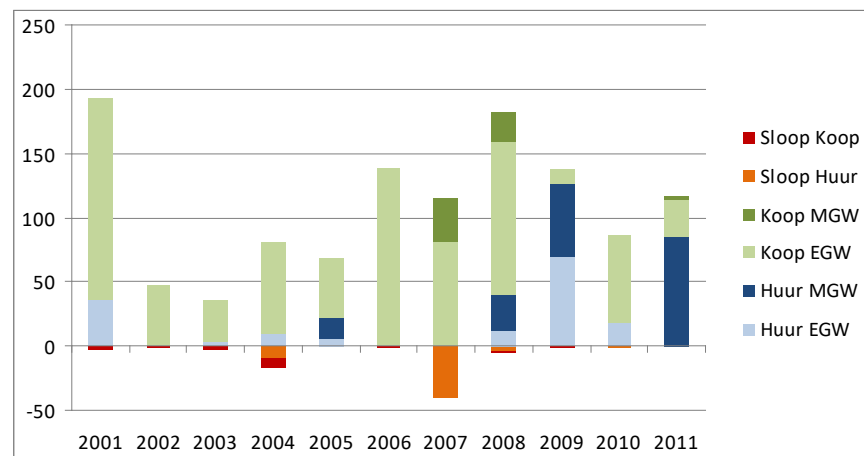


Bron: Gemeentelijke WOZ en GBA registratie (peildatum 1-3-2012)

Ontwikkeling woningvoorraad: woningbouwproductie blijft achter op planning

Er zijn met name eengezinskoopwoningen gebouwd in de afgelopen tien jaar. Sinds het begin van de crisis in 2008 zien we een sterke toename van het aantal huurwoningen dat aan de voorraad is toegevoegd (zowel eengezins- als meergezinswoningen). Onderstaand figuur maakt onderscheid tussen huur en koopwoning, eengezinswoning (EGW) en meergezinswoning (MGW).

Figuur 0.6: Gemeente Schouwen-Duiveland. Aantal jaarlijkse toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad in de periode 2001 – 2010 (naar woningtype en huur/koop).



Bron: CBS

Woonmilieuvisie Schouwen-Duiveland 2006, korte terugblik

Leidend voor het woonbeleid van de afgelopen jaren was de woonmilieuvisie uit 2006. Daarin hebben we destijds gekozen voor het zogenaamde ‘versnelde model’ voor woningbouwplanning. Dit model ging uit van het fors compenseren van de dip in de woningbouwproductie die op dat moment (2006) was opgelopen. Dit betekende dat we ruim 2.200 woningen zouden bouwen in de periode 2005 tot en met 2014, ofwel 220 woningen op jaarbasis. Van dit streefcijfer behoorden 390 woningen tot herstructureringslocaties. Bekijken we bovenstaande woningbouwproductie, dan zie we dat in de periode 2005 tot en met 2011 (7 jaar) er zo’n 840 woningen zijn gebouwd, ofwel ca. 120 woningen op jaarbasis. Ten opzichte van de ambitie uit de woonmilieuvisie loopt de productie dus 100 woningen achter op jaarbasis. Het beoogde effect van meer bouwen dan voor eigen behoefte, het aantrekken van meer inwoners van buiten, is dan ook niet of nauwelijks gehaald. In de periode 2005 tot en met 2010 zijn er 5.800 mensen vanuit elders in Nederland ingestroomd en zijn er 5.700 mensen vanuit Schouwen-Duiveland naar elders uitgestroomd. Per saldo is de migratiewinst ca 100 inwoners.

Kwalitatieve woonwensen: meer vraag naar huur en levensloopbestendig wonen

De vergrijzing en bevolkingskrimp heeft voor lange tijd invloed op de woonwensen in Schouwen-Duiveland; de vergrijzingspiek ligt immers rond 2035 / 2040. Daarnaast hebben we op dit moment te maken met een economische crisis, die de komende jaren wellicht nog sterk bepalend zal zijn voor de kwalitatieve woningbehoefte. In de startnotitie van deze visie, als ook in het analysedocument ten behoeve van de regionale afspraken zijn de woonwensen op Schouwen-Duiveland in beeld gebracht. De demografische en conjuncturele trends klinken hierin duidelijk door.

Tabel 2: Kwalitatieve woningbehoefte versus huidige woningvoorraad (naar eigendom, prijs en woningtype).

		Huidige voorraad	Percentage voorraad	Vraag	Actuele aanbod	Verwachte vraag
Eigen-domstypen	Huur	5.580	36 %	40-50 %	Tekort	+
	Koop	9.820	64 %	50-60 %	Overschot	-
Koopsector	< € 150.000	850	6 %	5-15 %	Voldoende	+/-
	€150-€200.000	2.390	16 %	15-25 %	Voldoende	+/-
	€200-300.000	3.140	20 %	35-45 %	Tekort	+
	€300-500.000	2.820	18 %	20-30 %	Voldoende	+/-
	>€500.000	620	4 %	0-10 %	voldoende	+/-
Huursector	< €374	740	13 %	5-15 %	Voldoende	-
	€374-€574	4.010	72 %	55-65 %	Overschot	+/-
	€574-€681	490	9 %	15-20 %	Tekort	+/-
	>€681	350	6 %	15-20 %	tekort	+
Woningtype	Grondgebonden	14.670	95 %	60-80 %	Overschot	-
	Appartement	730	5 %	20-40 %	Tekort	+
Totaal		15.400	100 %			

Bron: Regionale Woningmarktverkenning Schouwen-Duiveland, Stec (2012).

Toename vraag naar huurwoningen

De vraag naar huurwoningen neemt de komende jaren toe. Dit komt mede door de vergrijzing. Veel ouderen hebben de wens om op termijn te verhuizen naar een huurwoning (een groot deel van deze groep woont nu nog in een ruime grondgebonden koopwoning), die inspeelt op hun veranderende woonwensen (nultreden, kleiner oppervlak, vlakbij voorzieningen en het vrijspelen van financiële middelen speelt een rol). Maar de vraag naar huurwoningen neemt ook toe door de crisis op de woningmarkt. Zo zijn er strengere financieringseisen en is waardestijging geen vanzelfsprekendheid meer.

Vraag naar middeldure en dure huurwoningen

Door de hierboven genoemde redenen neemt de druk op de huur toe. Er is bij ouderen vraag naar middeldure huurwoningen (tussen € 574 en € 681) met kwaliteit. Maar door de Europese regelgeving kan niet iedereen terecht in het sociale huursegment (corporaties moeten minimaal 90 % van hun vrijkomend bezit toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 34.229). Vooral de middeninkomens (te hoog inkomen voor de sociale huur, te laag inkomen voor een hypotheek) zullen daardoor geneigd zijn om op zoek te gaan naar een dure huurwoning (> € 681). Zeeuwsland heeft de ruimte en woningen om binnen de resterende 10 % dure woningen toe te wijzen aan een huurder met een middeninkomen. In de praktijk wordt hier echter zeer weinig gebruik van gemaakt.

Koopsector: vraag naar woningen in het middensegment

Er is een duidelijke behoefte aan koopwoningen in de categorie 2 tot 3 ton. In de huidige voorraad is dit middensegment (bijvoorbeeld tweekappers) in beperkte mate aanwezig in Schouwen-Duiveland.

Behoeftte aan levensloopbestendige woningen

De vraag naar appartementen ligt hoger dan het huidige aanbod in de voorraad. De wens naar dit woningtype komt vooral van oudere huishoudens. Zij hebben behoefte om naar een levensloopbestendige woning nabij voorzieningen te verhuizen. In de meeste gevallen is voor hen daarom een grondgebonden seniorenwoning ook een goede optie.

VRAAG EN AANBOD PER DOELGROEP

In de voorgaande paragrafen brachten we het algemene beeld van vraag en aanbod op het eiland in beeld. Tussen de verschillende doelgroepen zitten echter grote verschillen. Voor deze analyse hebben we gebruik gemaakt van de Woningmarktanalyse van Schouwen-Duiveland (2010), de regionale Woningmarktverkenning (2012), aangevuld met informatie uit de discussies tijdens de werkconferentie met maatschappelijke partijen en het stads- en dorpsradenoverleg (beiden gehouden in mei 2012).

Starters: neigen steeds vaker naar huren

Vraag

Starters in Schouwen-Duiveland gaan iets vaker op zoek naar een huurwoning dan een koopwoning. Ze zoeken met name naar eengezinswoningen tussen de € 374 en € 681. Starters die een koopwoning wensen, zoeken met name in de goedkopere prijscategorieën, tot € 180.000. Echter, de manifeste vraag onder starters naar koopwoningen is de laatste jaren, vooral door de crisis, flink teruggelopen. De vraag naar starterswoningen ligt met name in de grotere kernen. Dit blijkt ook uit de evaluatie van de Notitie Starterswoningen.

Aanbod

In potentie beschikken we op dit moment over een groot aantal en aandeel goedkopere woningen die financieel bereikbaar zijn voor starters. Ongeveer 1 op de 3 koopwoningen heeft een WOZ-waarde tot € 200.000 (daarbinnen dus ook veel nog goedkopere woningen). Daarnaast staan er in de gemeente ongeveer 5.500 huurwoningen, waarvan het merendeel in het sociale segment. Maar door de beperkte doorstroming in delen van de huidige woningmarkt komen er maar mondjesmaat woningen vrij voor starters.

Bovendien voldoet een deel van de goedkope voorraad niet meer 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 starters een steuntje in de rug te geven hanteren wij de Starterslening, die zowel bij de aankoop van nieuwbouw als bestaande bouw aangevraagd kan worden. Starters die een woning willen kopen van Zeeuwsland kunnen een beroep doen op de StartersRenteregeling.

Doorstromers: blijven zitten waar men zit

Vraag

Jonge 1- en 2 persoonshuishoudens en gezinnen op Schouwen-Duiveland wonen op dit moment vaak in een goedkope rijwoning in de koop- of huursector. Een deel van hen zou graag een volgende stap in hun wooncarrière maken naar een iets grotere woning. Meest gewenst is een grondgebonden woning tussen de € 180.000 en € 250.000. Huurders die de overstap willen maken naar een koopwoning, zoeken met name een rijwoning tot € 200.000.

Aanbod

De beperkte doorstroming op de woningmarkt zorgt er voor dat veel doorstromers blijven zitten waar ze zitten. Zij willen eerst hun huidige woning verkocht hebben, voordat men iets anders gaat zoeken. Doorstroming vanuit de huur naar de koop is op dit moment zeer beperkt. Daarbij komt dat het middensegment, waar veel doorstromers naar op zoek zijn (tussen de € 180.000 en € 250.000), zeer beperkt is op Schouwen-Duiveland. Het aanbod bestaat in de koopsector met name uit relatief goedkope rijwoningen of duurdere vrijstaande woningen.

Evaluatie Notitie Starterswoningen

In 2006 is door ons een Notitie Starterswoningen opgesteld. Deze notitie betrof een verdere uitwerking van de Woonmilieuvisie, waarbij een aantal maatregelen zijn voorgesteld om de mogelijkheden te vergroten voor starters om zelfstandig te gaan wonen op Schouwen-Duiveland. De stand van zaken anno 2012:

- Sinds 2006 heeft Zeeuwlant ongeveer 170 huurwoningen verkocht. Ondanks de verhoging van het verkoopprogramma is het aantal verkochte woningen veel minder dan het streefaantal van 50 per jaar.
- Ruim de helft van deze 170 woningen is overigens met KoopGarant verkocht (93). Inmiddels is Zeeuwlant gestopt met de KoopGarantregeling en overgegaan op de StartersRenteregeling (bestemd voor kopers tot 40 jaar met een inkomen tot € 43.000).
- In de nieuwbouw zijn ongeveer 30 starterswoningen door Zeeuwlant gerealiseerd. Daarnaast zijn ongeveer 15 starterswoningen in de goedkope koopsector gerealiseerd. Totaal dus zo'n 45 starterswoningen; veel minder

dan het begrote aantal van 170 à 180 starterswoningen.

- Voor aanpassing van de Starterslening (2007) zijn slechts 8 leningen versterkt. Vanaf 2007 is de regeling verruimd en is het ook mogelijk geworden om de starterslening te combineren met KoopGarant. Daarnaast is het plafond van de wervingskosten verhoogd naar € 180.000. Hierdoor zijn er tot halverwege 2012 zo'n 55 leningen verstrekt.
- Zeeuwlant labelt sinds 2009 geen woningen meer voor specifieke doelgroepen. Wel heeft de corporatie in dat jaar haar Woonruimteverdeelsysteem aangepast (aanbod-, optie- en lotingmodel), waardoor de kansen voor starters zijn vergroot.

Senior: blijft lang zelfstandig wonen, of is een kritische verhuizer

Vraag

Op dit moment woont een groot deel van de senioren nog in een ruime grondgebonden woning. Een deel van deze groep wil daar zo lang mogelijk blijven wonen, zolang met aanpassingen. Overigens blijken senioren met een koopwoning niet echt actief te zijn in het aanpassen van de woning als men nog niets mankeert.

Anderen wensen op termijn te verhuizen naar een aangepaste, kleinere woning. Een kwalitatieve randvoorwaarde die veel senioren stellen bij een eventuele verhuizing, is dat zij er (ook voor hun gevoel) niet op achteruit gaan. Minder vierkante meters moeten dan gecompenseerd worden door meer comfort. Bovendien zal de woonomgeving dusdanig ingericht moeten zijn dat deze voldoende inspeelt op de wensen: voorzieningen, sociaal veilig, toegankelijk. In de praktijk zoekt de jongere, meer vitale senior naar een levensloopgeschikte woning in de koopsector (vooral grondgebonden), oudere senioren gaan bij verhuizing vaak naar een huurwoning (grondgebonden of gestapeld).

Aanbod

In de koopsector is het aanbod aan geschikte woningen beperkt. Zeker gelet op de verdere groei van de doelgroep senioren in de komende jaren. In de huursector bouwt Zeeuwlant al sinds 1980 uitsluitend levensloopgeschikte woningen. Niettemin bestaat een groot deel van de woningvoorraad van de corporatie uit

eengezinswoningen die niet aanpasbaar zijn, terwijl het huurdersbestand sterk vergrijsst.

Zorgvragers: gevolgen scheiden wonen en zorg zullen merkbaar worden

Naast de behoefte aan levensloopgeschikte woningen, zijn er ook mensen die behoefte hebben aan woonvormen met zorgondersteuning. Deze behoefte zal de komende jaren voor een groot deel worden bepaald door de voortgaande scheiding van wonen en zorg. De behoefte aan intramurale zorgplaatsen (verzorgings- en verpleeghuizen) neemt af van 470 plaatsen in 2012 naar ca. 370 in 2022. Daar staat tegenover dat de behoefte aan verzorgd wonen (waarbij de ouderen woonachtig zijn in een complex, denk aan aanleunwoningen, serviceflats, appartementcomplexen met gemeenschappelijke ruimtes) toeneemt van ongeveer 400 woningen in 2012 naar ruim 600 woningen in 2022.

De zorgaanbieders spelen op deze ontwikkelingen in. Zo gaan de verzorgings- en verpleeghuizen Borrendamme (momenteel in realisatie), Cornelia en Duinoord hun intramurale capaciteit terugbrengen. Daarvoor in de plaats worden zelfstandige woningen teruggebouwd, waar het Volledig Pakket Thuis dan wel lichtere zorg kan worden geleverd. Verder komen er in Zierikzee 28 intramurale plaatsen bij (Noorderpolder). Verpleeg- en verzorgingshuis In 't Opper (Bruinisse) breidt haar aantal plaatsen tot 2020 juist uit met zo'n 30 plaatsen. Vooralsnog zal de locatie Hebron ongewijzigd blijven. Daarnaast worden 110 aanleun/bejaardenwoningen gesloopt en daarvoor komen er 250 woningen in de sfeer van verzorgd wonen terug.

Door deze veranderingen van onze intramurale capaciteit zal het aantal intramurale zorgplaatsen afnemen van 475 naar 417. Het intramurale aanbod concentreert zich met name op het oosten, westen en zuiden van het eiland; Zierikzee (Borrendamme, Cornelia en de Wieken), Burgh-Haamstede (Duinoord), Nieuwerkerk (Hebron) en Bruinisse (In 't Opper). De noordkant blijft tot op heden ondervertegenwoordigd. Zie volgende tabel voor een overzicht van de geplande ontwikkelingen.

Tabel 3: Gemeente Schouwen-Duiveland. Extramuralisering woonzorgcomplexen 2012–2022 versus behoefte intramurale capaciteit in 2022.

Locatie	2012	2012	2022	2022
	intramuraal	extramuraal	intramuraal	extramuraal
Borrendamme (Zierikzee)	85	68	48	140
Cornelia (Zierikzee)	150		113	
De Wieken (Zierikzee)	65		65	
Noorderpolder (Zierikzee)	-		28	
Duinoord (Burgh-Haamstede)	94	42	54	110
In 't Opper (Bruinisse)	65		93	
Hebron (Nieuwerkerk)	16		16	
Totaal aanbod	475	110	417	250
Normatieve behoefte	470		370	

Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland (2012)

Huishoudens met een laag inkomen: in theorie ruim aanbod

Eén van de belangrijkste doelstellingen van de gemeente en de corporaties is het voorzien in voldoende huisvesting voor de zogenaamde doelgroep. Dit zijn huishoudens met een inkomen tot € 34.229 (peildatum 2013). Deze huishoudens kunnen over het algemeen moeilijk zelfstandig in hun huisvesting voorzien en vormen dus een belangrijke aandachtsgroep voor de gemeente en de corporatie.

Op dit moment wonen er zo'n 6.130 huishoudens met een inkomen tot € 34.229 op Schouwen-Duiveland (41 % van het totaal). Op basis van demografische prognoses (Provincie Zeeland) en economische prognoses (CPB) kunnen we een inschatting maken van de toekomstige ontwikkeling van deze- en andere inkomensgroepen in de gemeente.

Uitgaande van een stagnatie van de economische ontwikkeling (0 % groei), zal de primaire doelgroep de komende tien jaar met ongeveer 180 huishoudens

toenemen. De middengroep, (inkomens tussen € 34.229 - € 43.000) zal bij dat scenario ook nog licht toenemen.

Tabel 4: Gemeente Schouwen-Duiveland. Ontwikkeling primaire doelgroep en behoefte aan sociale huurwoningen (uitgaande van 0 % economische groei) 2012–2022.

Doelgroep	2012	2017	2022
Primaire doelgroep	6.130	6.260	6.310
Primaire doelgroep woonachtig in koop of particuliere huur	3.390	3.460	3.490
Benodigde sociale huurvoorraad primaire doelgroep	2.740	2.800	2.820
Beschikbare sociale huurvoorraad	4000	4000	4000
Flexibele ruimte sociale huurvoorraad	1.260	1.200	1.180

Bron: Provincie Zeeland (2012), CPB, CBS, bewerking Companen

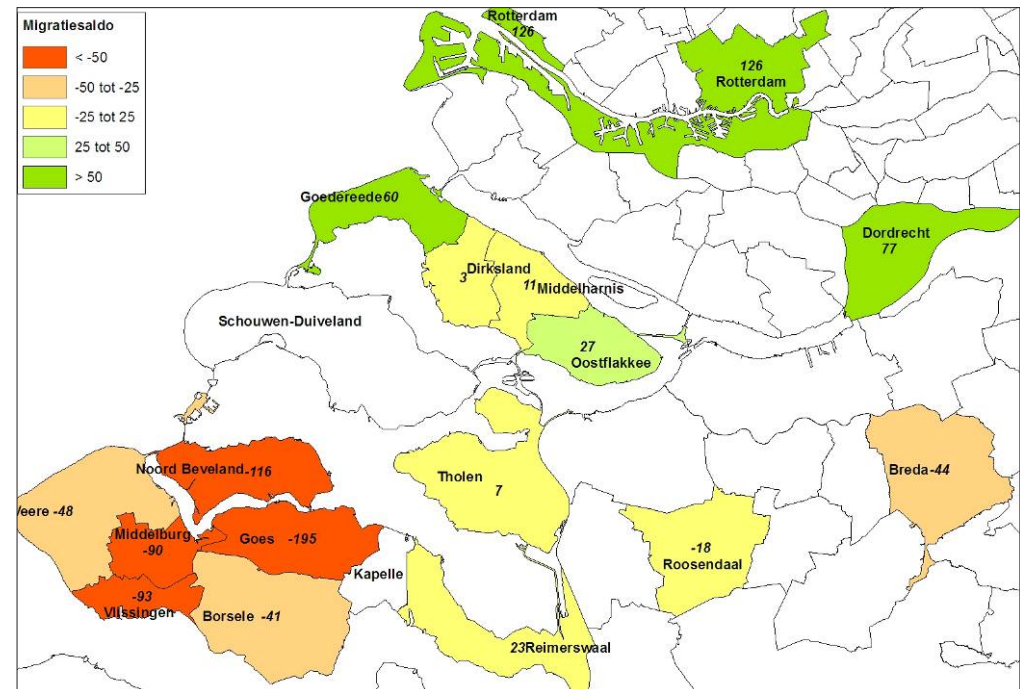
Woningcorporatie Zeeuwendijk beschikt in totaal over ca. 4000 sociale huurwoningen op Schouwen-Duiveland. Dit is ruim meer dan het aantal huishoudens uit de primaire doelgroep dat op dit moment in een sociale huurwoning woont. De corporatie heeft dus enige flexibiliteit om de sociale voorraad aan te passen. Overigens heeft Zeeuwendijk in haar ondernemingsstrategie verwoordt dat men 75 % van haar woningvoorraad in de categorieën 'goedkoop' en 'betaalbaar' (tot € 574) wil houden (dat zijn ca. 3000 woningen), zodat deze woningen bereikbaar blijven voor de primaire doelgroep.

INSTROOM VESTIGERS

Binnenlandse migratie vrijwel in evenwicht

Naast het voorzien in de woningbehoefte voor onze huidige bevolking, voorzien we ook in de behoefte van veel vestigers. Met name voor gezinnen en jonge senioren (50 tot 65 jaar) zijn we in het recente verleden een aantrekkelijke vestigingsgemeente gebleken. Veel van die vestigers komen vanuit gemeenten ten noorden van Schouwen-Duiveland; regio Rijnmond, Middelharnis, Goedereede. Het zijn vaak rust- en ruimtezoekers.

Figuur 0.7: Gemeente Schouwen-Duiveland. Migratiesaldo naar richting (2005–2010).



Bron: CBS

Daar staat tegenover dat er ook veel mensen ons eiland verlaten, met name jongeren. Vaak is dat vanwege werk of studie. Per saldo was er in de periode 2005–2010 sprake van een licht vestigingsoverschot van 100 mensen. We zien een noord-zuidstroom in de migratiebeweging: instroom vanuit het noorden en uitstroom richting zuiden.

Tijdelijke vestigers / deeltijdbewoners

Niet alle potentiële vestigers willen zich (direct) permanent op ons eiland vestigen. Een deel van hen is veel eerder op zoek naar een tweede woning (een deeltijd woning) welke niet is gelegen op een recreatiepark. Dit is een reguliere woning die permanent voor de betreffende eigenaar beschikbaar, naast de eerste woning waarin het hoofdverblijf plaatsvindt (meestal elders in Nederland).

Deeltijdwonen heeft betrekking op meerhuizigheid of wel het hebben van meer

dan één woning. Een voorbeeld van deeltijdwonen is een huishouden dat voor werk en inkomen niet gebonden is aan een vaste woonplek en zich kan veroorloven ook een woning te hebben in een meer landelijk gebied. Een deeltijd bewoner werkt bijvoorbeeld 3 tot 5 dagen in stad, heeft daar een 1e woning en wil de rest van de week tijd spenderen in de een tweede woning om thuis te werken of te genieten van het landelijk gebied. In die omgeving raakt men vervolgens sociaal verankerd en als de werkzame tijd afneemt, of afloopt, is 'full time' verblijf in de (voormalige) deeltijdwoning niet uitgesloten.

Op dit moment maken we onderscheid tussen een permanente woning in de kern, een (tweede) woning in het buitengebied, een recreatiewoning met centrale verhuurplicht en een recreatiewoning zonder centrale verhuurplicht. In onderstaande tabel zijn de verschillen aangegeven.

Tabel 5: Bestaande situatie: Begrippen in verblijfs- en gebruiksvormen

	Woningsoort	Bestemming	Recreatief eigen gebruik / deeltijd gebruik	Recreatieve verhuur derden	Permanente bewoning	Beschikbaar voor eigenaar	Gebruikers verordening Tweede woningen
A	Permanente woning in de kern	Wonen	Verboden	Verboden	Toegestaan	Permanent	In kern van toepassing (mogelijkheid onttrekkingsvergunning dan tweede woning)
B	(Tweede) woning buitengebied	Wonen	Toegestaan	Verboden	Toegestaan*	Permanent	Niet van toepassing
C	Recreatiewoning met centrale verhuurplicht	Recreatie	Toegestaan	Verplicht	Verboden	Niet permanent	Niet van toepassing
D	Recreatiewoning zonder centrale verhuurplicht = tweede woning op recreatiepark	Recreatie	Toegestaan	Toegestaan	Verboden	Permanent	Niet van toepassing

* Bij toepassing wordt het een eerste woning

Als pilot hebben wij het afgelopen jaar de mogelijkheid geboden om gebruik te maken van de hardheidsclausule in de Gebruikersverordening tweede woningen indien er een aanvraag kwam om een reguliere woning in de kern te gebruiken als deeltijdwoning. Hiervan is drie keer gebruik gemaakt. Tweemaal ging het om een woning in Burgh-Haamstede (aankoop woning om in deeltijd hier te verblijven met als doel om hier op termijn permanent te komen wonen) en éénmaal in Zierikzee als deeltijdwoning vanwege verplicht verblijf in de omgeving van zijn werkzaamheden, maar woonachtig in buitenland). In beide gevallen was er geen interesse om in recreatiewoning omdat deze woning niet recreatief gebruikt ging worden. Uit deze korte pilot blijkt dat er behoefte is, echter wel zeer beperkt.

We spelen al langere tijd met het idee de gebruiksverordening te verruimen, waardoor deeltijd gebruik van de tweede woning door de eigenaar ook binnen de kern is toegestaan. In het gemeentelijk Behoeftenonderzoek Recreatiewoningen zijn de gevolgen van een eventuele verruiming van die verordening nader verkend. Verruiming vergroot de kans dat parttime bewoners zich op termijn permanent gaan vestigen op het eiland. Verruiming van het tweede woningenbeleid kan daardoor positief zijn voor de leefbaarheid in de kernen (terugdringen van de leegstand). Bovendien blijkt uit onderzoek dat recreatief gebruik van tweede woningen in de kernen nu al voor te komen op het eiland en dat dit geen problemen in de praktijk oplevert. Handhaving betekent dat er veel capaciteit van de gemeentelijke organisatie gevraagd gaat worden. Tevens blijkt uit onderzoek dat er beperkte kwantitatieve effecten zijn doordat de potentiële tweede woningbezitter de voorkeur heeft voor een park en door een beperkte markt vraag.

Tegenstanders zijn van mening dat door verruiming het aantal tweede woningen binnen de kernen sterk zal toenemen, waardoor woningen een groot deel van het jaar leeg zullen staan. Dit gaat volgens hen ten koste van de leefbaarheid van het dorp en de kansen voor starters op de woningmarkt. Niettemin wordt gebruik als tweede woning door hen wel een betere optie bevonden dan eventuele leegstand.

Arbeidsmigranten

Steeds meer bedrijven op Schouwen-Duiveland –maar ook in andere delen van de provincie, zo onderkent ook de provincie Zeeland- maken gebruik van tijdelijke werknemers uit Midden en Oost Europa (de zogenaamde MOE-landen) om te kunnen voorzien in de tijdelijke of structurele arbeidscapaciteit. De meeste arbeidsmigranten krijgen tijdelijk huisvesting aangeboden, maar bekend is dat deze groep steeds vaker aan permanente huisvesting denkt, liefst op korte afstand van de werkplek. Ook Zeeuwsland ziet een toenemende vraag van deze MOE-landers naar reguliere huisvesting op het eiland.

Bijlage III: Marktmonitor op kernniveau 2012

Locatie	Woningvoor- raad per 1/1/2012	Nieuw gebouwd (opgeleverd)	Onttrokken door sloop / samenvoe- ging	Transacties in de koopvoorraad	Mutaties in de huurvoorraad	Aantal verkochte huurwoning- gen	Aantal verleende starterslenin- gen	Aantal verleende stimulerings- leningen	Aantal Wmo- woningaan- passingen	Gemiddelde wachtijd huurwoning	Woningvoor- raad per 21/12/2012
Wonen aan de kust	4.190										
Burgh-Haamstede	2.410										
Ellemeet	150										
Noordwelle	130										
Renesse	910										
Scharendijke	590										
Dorps wonen	6.190										
Brouwershaven	740										
Bruinisse	1.550										
Dreischor	430										
Kerkwerve	360										
Nieuwerkerk	1.020										
Noordgouwe	340										
Oosterland	880										
Ouwerkerk	240										
Serooskerke	140										
Sirjansland	130										
Zonnemaire	360										
Zierikzee	5.120										

Bijlage IV: Begrippenkader

Begrip	Betekenis
Collectief particulier opdrachtgeverschap	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwka-vel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uitein-delijk worden de woningen dus in groepsverband gerealiseerd.
Dure scheefheid	Dit betreft huishoudens behorende tot de aandachts-groep, gehuisvest in een huurwoning boven de aftop-pingsgrens (€ 574).
Doorstromer	Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe huishoudens.
Deeltijdwoning	Een deeltijdwoning heeft altijd betrekking op een regu-liere woning met een 'woon' bestemming, maar kan in deeltijd gebruikt worden. De woning is permanent be-schikbaar voor de eigenaar, maar het is verboden om de woning recreatief te verhuren aan derden.
Eigen behoefte	Woningbehoefte voor de opvang van de vraag die van-uit de huidige bevolking ontstaat.
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.

Begrip	Betekenis
Extramuralisering	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellin-gen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wo-nen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.
Levensloopgeschikt wonen	Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig ge-schikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De eisen aan een levensloopgeschikte woning hebben betrekking op: <ul style="list-style-type: none"> • toegankelijkheid (voor gebruikers van rolstoelen, rollators en overige loophulpmiddelen); • veiligheid (ongeval-, inbraak- en brandpreventie); • gebruiksgemak (comfortaspecten die verband houden met ouderdom); • zorgverlening (aanpasbaarheid in verband met zorgverlening thuis); • wijk- en woonomgeving (essentiële voorzieningen, sociale veiligheid); • aanpasbaarheid (voorbereid op levensloopgeschikt: snel, eenvoudig en goedkoop geheel toegankelijk te maken).
Goedkope scheefheid	Betaalbare huurvoorraad die wordt bewoond door huis-houdens die niet tot de aandachtsgroep behoren.

Begrip	Betekenis																								
Huishouden	Elke alleenstaande en tevens elke groep van twee of meer personen die in huiselijk verband samenleven.																								
Huurgrenzen	<p>De Wht kent een tweetal maximale huurgrenzen huurtoeslag: een algemene en een lagere voor jongeren onder de 23 jaar. Indien de rekenhuur hoger is dan deze grens, is er in principe geen recht op huurtoeslag. Het huurdeel onder de kwaliteitskortingsgrens komt in aanmerking voor 100 % subsidiëring. Indien de huur deze kortingsgrens overstijgt, zal boven de grens (tot aan de aftoppingsgrenzen) voor 65 % huurtoeslag worden verstrekt. Het gedeelte van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt, wordt bij meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar niet meegenomen voor het vaststellen van de hoogte van de huurtoeslag; ouderen, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens 40 % vergoed. Per 1 januari 2013:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Grens</th> <th>Huishouden</th> <th>Bedrag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Maximale huurgrens</td> <td></td> <td>€ 681,02</td> </tr> <tr> <td>Aftoppingsgrens laag</td> <td>1-2 persoonshuishouden</td> <td>€ 535,91</td> </tr> <tr> <td>Aftoppingsgrens hoog</td> <td>> 3 persoonshuishouden</td> <td>€ 574,35</td> </tr> <tr> <td>Kwaliteitskortingsgrens</td> <td></td> <td>€ 374,44</td> </tr> <tr> <td>Betaalbare huur:</td> <td></td> <td>< € 574</td> </tr> <tr> <td>Middeldure huur:</td> <td></td> <td>tussen € 574 - € 681</td> </tr> <tr> <td>Dure huur:</td> <td></td> <td>> € 681 (liberalisatiegrens)</td> </tr> </tbody> </table>	Grens	Huishouden	Bedrag	Maximale huurgrens		€ 681,02	Aftoppingsgrens laag	1-2 persoonshuishouden	€ 535,91	Aftoppingsgrens hoog	> 3 persoonshuishouden	€ 574,35	Kwaliteitskortingsgrens		€ 374,44	Betaalbare huur:		< € 574	Middeldure huur:		tussen € 574 - € 681	Dure huur:		> € 681 (liberalisatiegrens)
Grens	Huishouden	Bedrag																							
Maximale huurgrens		€ 681,02																							
Aftoppingsgrens laag	1-2 persoonshuishouden	€ 535,91																							
Aftoppingsgrens hoog	> 3 persoonshuishouden	€ 574,35																							
Kwaliteitskortingsgrens		€ 374,44																							
Betaalbare huur:		< € 574																							
Middeldure huur:		tussen € 574 - € 681																							
Dure huur:		> € 681 (liberalisatiegrens)																							
Inbreidingslocatie	(Her-)ontwikkeling van lege plekken binnen bestaand gebouwd gebied.																								
Intramurale voorzieningen	Letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dagen nachtverzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.																								

Begrip	Betekenis
Kernvoorraad	De kernvoorraad betreft de voorraad huurwoningen van de woningcorporaties met een zodanige huurprijs dat deze woningen geschikt zijn voor de primaire doelgroep. Het betreft alle huurwoning in de sociale sector tot de huurtoeslaggrens van nu € 681.
Koopgarant / terugkoopgarantie	Een korting op de aankoopprijs van de woning, terugkoopgarantie en delen in winst en verlies met de verkopende partij.
Koopstarter	Een huishouden dat op zoek is naar een zelfstandige koopwoning en hierbij een huurwoning leeg achterlaat.
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
Opplussen	Opplussen is het verbeteren van bestaande woningen zodat ze bruikbaar en veilig zijn voor oudere mensen of mensen met een lichte handicap.
Particulier Opdrachtgeverschap	De rijksoverheid wil de zeggenschap van de burger vergroten, en particulier opdrachtgeverschap is hier een instrument voor. Bij particulier opdrachtgeverschap is de burger zelf opdrachtgever van de bouw van zijn eigen huis, dat wil zeggen dat de toekomstige bewoner zelf bouwgrond verwerft en zelf bepaalt met welke partijen (aannemer, architect) en op welke wijze de woning wordt gerealiseerd. Dat kan individueel of met een groep toekomstige bewoners.
Plancapaciteit	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Starter	Alle inwoners die nog niet zelfstandig wonen, ongeacht leeftijd en studenten die na afronding van hun studie elders een woning in de gemeente willen betrekken.

Begrip	Betekenis
Tweede woning	Een tweede woning heeft altijd betrekking op een recreatiewoning zonder verhuurplicht en heeft een 'recreatie' bestemming. De woning is permanent beschikbaar voor de eigenaar. Recreatieve verhuur is toegestaan, maar permanente bewoning is verboden. Een recreatiewoning met verplichte verhuur is niet permanente beschikbaar voor de eigenaar en is dus geen tweede woning.
Verzorgd wonen	Al dan niet zelfstandige eenheden of woningen, die op basis van fysieke kenmerken geschikt zijn voor wonen en zorg. Daarbij is de mogelijkheid tot het verkrijgen van extramurale verzorging, verpleging & begeleiding én hotel- en welzijnsdiensten in deze woningen onlosmakelijk onderdeel van het geboden arrangement. Zorg op afroep is mogelijk. Extra ruimte in de woning voor verzorging en de directe fysieke nabijheid van zorgvoorzieningen en diensten (al dan niet binnen het complex) zijn specifieke kenmerken van deze vorm van wonen. Vaak gaat het om geclusterde woonvormen. Verzorgd wonen wordt bijvoorbeeld aangeboden in: verzorgingshuizen, woonzorgcomplexen, aanleunwoningen, ADL-clusters (Algemene Dagelijkse Levensbehoeften). In de buurt van zorgsteunpunten (ook wel woonzorgzones).
Wmo	Wet maatschappelijke ondersteuning; regelt een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen die gemeente verstrekken aan mensen die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging, woningaanpassingen of vervoer naar dagactiviteiten; gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society; de wet vervangt de wet voorzieningen gehandicapten (wvg), de welzijnswet en delen van de AWBZ.

Begrip	Betekenis
Woonservicegebieden of woonservicezones	Een woonservicezone is een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn. Woonservicezones zijn een middel om zorg en diensten weer meer in de wijk te brengen, waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
Woonzorgcomplex	Cluster van zelfstandige zorgwoningen waar zorg thuis geleverd kan worden. Vaak voorzien van multifunctionele ruimten voor dagbesteding en recreatie. Welzijn en dienstverlening behoren tot het servicepakket van het complex. Veilige en beschutte bouwvorm met soms een bewaakte entree.

wat willen we bereiken?

VISIE VOOR EIGEN BEHOEFTE

- 450 NIEUWBOUWWONINGEN
- AANPAKKEN PLANCAPACITEIT
- WONINGBOUW ≠ FINANCIERINGSINSTRUMENT
- WOONKWALITEIT CENTRAAL
- AANPASSEN BESTAANDE WONINGVOORRAAD
- NIEUWBOUW IN ELKE KERN
- LEVENLOOPGESCHIKT BOUWEN
- ZO LANG MOGELIJK THUISWONEN
- INBREIDING VOOR UITBREIDING

wat willen we bereiken?

VISIE VOOR VESTIGERS

- PAKKEN VAN WOONKANSEN
- DEELTIJDWONEN IN DE KERNEN TOESTAAN
- UITDRAGEN WOONKWALITEIT
- AANTREKKELIJKE NIEUWBOUW OP DE JUISTE LOCATIE

wat is er aan de hand?

ONZE WONINGMARKT

- AANTREKKELIJKE WOONMILIEUS
- RUST - RUIMTE - VEILIGHEID
- RUIM WONEN
- BEVOLKING KRIMPT
- VERGRIJZING
- ONTGROENING
- TE VEEL NIEUWBOUWPLANNEN
- VRAAG NAAR HUUR EN LEVENSLLOOPGESCHIKT WONEN
- OVERSCHOT KLEINE WONINGEN
- SCHEIDEN WONEN EN ZORG
- INSTROOM VAN VESTIGERS
- DEELTIJDWONEN



MAATREGELLEN

wat gaan we doen?

KADERS VOOR EIGEN BEHOEFTE

- 'WONEN AAN DE KUST'
FOCUS OP HERSTRUCTURERING
- 'DORPSWONEN'
BOUWEN OP MAAT
- 'ZIERIKZEE'
GEDIFFERENTIEERD BOUWEN
- ACCENT OP LEVENSLIJPGESCHIKT BOUWEN
EN WONEN
- MEER MIDDELDURE KOOPWONINGEN EN
HUURWONINGEN
- AANDACHT VOOR SCHEIDEN WONEN EN ZORG
- STARTERS IN DE BESTAANDE VOORRAAD
- BEPERKT WONINGBOUW IN BUITENGEBIED
- VERBETEREN BESTAANDE VOORRAAD



MAATREGELLEN

wat gaan we doen?

KADERS VOOR VESTIGERS

- MAX. 200 NIEUWBOUWWONINGEN
- VERNIEUWDE EN AANTREKKELIJKE WOON-
CONCEPTEN
- BEGRIP 'DEELTIJDWONING'
- BEGRIP 'TWEDE WONING'
- UITDRAGEN WOONKWALITEITEN
- WOONWENSENONDERZOEK VESTIGERS



MAATREGELLEN

wat gaan we doen?

TE VEEL NIEUWBOUWPLANNEN:
▶ GROTE RISICO'S

KEUZES MAKEN OP BASIS VAN KWALITATIEVE
BEHOEFTE:

PRIORITEREN



FASEREN



DOSEREN



ELIMINEREN

UITDRAGEN VISIE EN UITGANGSPUNTEN!





Laan van St. Hilaire 2
4301 SH Zierikzee

Postadres:
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000
gemeente@schouwen-duiveland.nl
www.schouwen-duiveland.nl

