



WONINGMARKTAFSPRAKEN REGIO SCHOUWEN-DUIVELAND

**Kwaliteit van woning en woonomgeving zijn
onlosmakelijk met elkaar verbonden en staan op
Schouwen-Duiveland centraal!**

Vastgesteld door burgemeester en wethouders
van de gemeente Schouwen-Duiveland op 18 maart 2014



Inhoud

1. Inleiding	5
2. Onze visie	7
3. Schouwen-Duivelandse woningmarktverkenning	13
4. Herprogrammering plancapaciteit	17
5. Woningbouwprogramma regio Schouwen-Duiveland	25
6. Tot slot	35
Bijlage 1: Woningbouwprogramma regio Schouwen-Duiveland 2014-2023	39
Bijlage 2: Begrippenlijst kwaliteitszeef	41

1.1. Waarom deze afspraken?

Door het stellen van woningbouwkaders en het maken van woningmarkt afspraken stimuleert de gemeente het realiseren van de juiste woning op de juiste plaats. Als de gemeente geen kaders stelt en niet bijstuurt krijgt Schouwen-Duiveland steeds meer te maken met onafgebouwde wijken, leegstand, verpaupering, langer te koop staan van woningen enzovoorts. We willen niet dat deze situaties ontstaan. Onze taak is om te waken en te zorgen voor een integrale aanpak van de woningmarkt en een goede omgevingskwaliteit nu en in de toekomst.

De woningmarkt afspraken zijn een leidraad voor ons, maar ook voor marktpartijen, corporaties en particulieren die zich bewegen op de woningmarkt in Schouwen-Duiveland. De 'afspraken' geven richting aan de gezamenlijke opgave die we de komende jaren hebben om te komen tot een gezonde woningmarkt op Schouwen-Duiveland. De regionale afspraken zijn ook een verplichting in het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking (aantonen regionale behoefte). Het niet hebben van regionale afspraken en daarmee het ontbreken van een regionaal kader voor woningbehoefte is een gegronde reden voor het maken van bezwaar bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen door belanghebbenden.

De regionale afspraken geven duidelijkheid over de gewenste en beoogde ontwikkelingen op het gebied van Wonen en de koers die we gaan varen om deze ontwikkelingen te bereiken. Deze duidelijkheid is noodzakelijk en van groot belang voor risicodragende partijen op de woningmarkt. Een vastgestelde woonvisie en regionale afspraken zijn nodig om partijen het vertrouwen te geven om te kunnen investeren in de woningmarkt op Schouwen-Duiveland.

1.2 Relatie met de provincie

De provincie Zeeland heeft als uitvoeringsactie van het Omgevingsplan Zeeland regionale woningmarktverkenningen (rapport Stecgroep) laten opstellen. Deze beleidsneutrale verkenningen zijn de provinciale bijdrage om te komen tot een integrale aanpak van de woningmarkt en een handreiking voor het opstellen van regionale afspraken. Onze gemeente vormt binnen de provincie een eigen regio, afstemming met andere gemeenten is in dit geval niet nodig.

De regionale afspraken hebben de instemming van de provincie nodig, waarbij de regionale verkenningen als referentie worden gebruikt. De afspraken zijn noodzakelijk voor de onderbouwing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en een vereiste om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het fonds Provinciaal Impuls Wonen (PIW). Ook projectontwikkelaars, woningcorporaties en particulieren kunnen dan in aanmerking komen voor deze subsidie.

De regionale afspraken moeten de volgende onderwerpen bevatten:

- een kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar;
- de invulling van zorgvuldig ruimtegebruik;
- de aanpak en afspraken over de herstructureringsopgave in de bestaande huurwoningvoorraad;
- de aanpak en doelstellingen in de particuliere koopwoningvoorraad;
- de visie op en afspraken over deeltijd wonen.

1.3 Relatie met het gemeentelijke beleid

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de Woonvisie het college de opdracht gegeven om de (mis)match tussen de plancapaciteit en de benodigde woningbouw in kaart te brengen en een besluit te nemen over de herprogrammering. De herprogrammering geeft inzicht in de projecten die in voldoende mate inspelen op de benodigde behoefte, biedt aanknopingspunten om over de projecten die in mindere mate aansluiten op de behoefte in gesprek te gaan met marktpartijen, corporaties en particulieren en geeft duidelijkheid over de projecten die (voorsnog) niet passend zijn. Het kwalitatief passend maken van

plannen vraagt om actief overleg en inspanning om samen met de marktpartijen tot een herontwikkeling te komen.

We hebben een plan van aanpak vastgesteld om te komen tot deze herprogrammering. Dit plan van aanpak geeft aan op welke wijze we de (mis)match tussen de huidige plancapaciteit en de benodigde woningbouw in kaart brengen en welke selectiecriteria we gebruiken om te komen tot nieuwe regionale woningmarktafspraken. Naast de volkshuisvestelijke behoefte worden plannen ook getoetst op juridische (contractueel en planologische) en ruimtelijke aspecten. De herprogrammering geeft inzicht in het kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar.

In de Woonvisie 2013-2022: 'We wonen prettig, naar wens en behoefte' is een passend beleid geschreven om de nieuwe uitdagingen op het gebied van wonen aan te gaan. Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad het nieuwe woonbeleid vastgesteld. Dit beleid moet er voor zorgen dat we binnen de vastgestelde kaders de kansen benutten, de kwaliteiten van Schouwen-Duiveland behouden en meer nieuwe inwoners aantrekken.

De gemeente heeft de ambitie om minimaal te kunnen voorzien in de opvang van de natuurlijke groei in de kernen. Verder wordt ruimte gegeven aan de woningbehoefte van permanente en tijdelijke vestigers, door aantrekkelijke woonmilieus in zowel de bestaande voorraad als ook in de nieuwbouw.

2.1 Ambities

De 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 is uitgesplitst in de volgende ambities/beleidsaccenten:

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

Kwantitatieve ambities voor eigen behoefte tot 2022

- We gaan uit van een kwantitatieve woningbehoefte van 450 woningen voor eigen huishoudens. Prognoses geven voor de komende tien jaar nog een groei aan met ongeveer 450 huishoudens. Daarna slaat de huishoudensgroei om in huishoudensafname.
- We pakken de te grote plancapaciteit aan: deze wordt de komende jaren in evenwicht gebracht met de kwantitatieve woningbehoefte. De netto plancapaciteit ligt op 1.270 woningen en is twee keer zo veel als de actuele woningbehoefte tot 2024. De instroom van vestigers is veel te beperkt om het overige deel van de plannen in te vullen.
- We onderzoeken of er een relatie gelegd kan worden tussen de verdien capaciteit van nieuwbouwplannen en herstructurering. Door de beperkte eigen woningbehoefte kan nieuwbouw niet langer worden gezien 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.

Kwalitatieve ambities voor eigen behoefte tot 2022

- We stimuleren het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Te kleine en niet functionele koop- en huurwoningen, die niet meer voldoen aan de huidige kwalitatieve woonwensen, moeten worden aangepast of vervangen.
- We staan nieuwbouw in beginsel in elke kern toe: de behoefte moet vanuit de kern worden aangetoond. 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.
- We spelen in op de kwalitatieve behoefte van de diverse doelgroepen, zoals
 - voldoende huurwoningen voor huishoudens met een laaginkomen;
 - starters in beginsel bedienen in de bestaande woningvoorraad;
 - maatregelen om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen;
 - stimuleren van de spreiding van wonen met zorg.
- We realiseren nieuwbouw binnen de contouren van de kernen: inbreiding gaat voor uitbreiding. Er is ruim voldoende plancapaciteit aanwezig en het buitengebied moet niet onnodig geschaad worden.

Pakken van woonkansen voor vestigers tot 2022

We geven ruimte aan de woningbehoefte van tijdelijke en permanente vestigers. Wonen op Schouwen-Duiveland spreekt veel mensen aan: de rust, ruimte en veiligheid. Bouwen voor vestigers wordt gezien als

een kans. Kwantitatief wordt er een limiet gesteld van maximaal 200 nieuwbouwwoningen voor vestigers. Voor deze extra ambitie worden wel eisen gesteld dat het moet gaan om niches in de woningmarkt: creatieve nieuwbouwconcepten die aantrekkelijk zijn voor vestigers op de juiste locatie. Hierbij leggen we de focus op het woonmilieu 'Wonen aan de kust' en in mindere mate 'Zierikzee' en 'Dorpswonen'.

2.2 Strategie

Het strategisch uitgangspunt is gericht op kwaliteit!: de juiste woningen realiseren op de juiste plaats en veel aandacht hebben voor de fysieke omgevingskwaliteiten. Het gaat om minder en kwalitatief betere nieuwbouw die aansluit op de behoefte en er is veel aandacht nodig voor de vitaliteit van de bestaande voorraad. De woonkwaliteit wordt integraal benaderd; de kwaliteit van de woning en de woonomgeving zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en staan centraal! Het gaat om kwaliteit op langer termijn. Dus: kiezen tussen plannen, bijsturen en alleen de beste mogen door.

Deze strategie is uitgewerkt aan de hand van de volgende speerpunten:

1. Woonkwaliteiten toevoegen in de nieuwbouw
Vanwege de economische crisis en de stagnatie op de woningmarkt heeft de nieuwbouwmarkt het 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.
2. Plancapaciteit in evenwicht brengen met de kwantitatieve woningbehoefte
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. Daarom wordt 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
Schouwen-Duiveland heeft aantrekkelijke woonmilieus voor vestigers. Woonkwaliteiten kunnen beter worden benut.

2.3 Kwantitatieve beleidskaders

In de Woonvisie is een onderscheid gemaakt in woonmilieus vanwege de diversiteit op het eiland. Waar nodig wordt bij de diverse beleidsonderdelen onderscheid gemaakt naar de verschillende woonmilieus.

Wonen aan de kust

(Burgh-Haamstede, Ellemeet, Noordwelle, Renesse en Scharendijke).

De focus ligt hier (steeds meer) op herstructurering en transformatie van de bestaande voorraad. Vanwege vergrijzing en krimp in deze dorpen is in beginsel beperkt ruimte nodig voor uitbreiding van de woningvoorraad. Door de aantrekkelijkheid van dit woonmilieu, ook voor de lokale behoefte, is er nog ruimte om 30 woningen toe te voegen. In deze kernen is het bouwen op maat, waarbij het accent ligt op de doelgroep ouderen en levensloopgeschikt bouwen. Juist deze kernen zijn erg aantrekkelijk voor vestigers, daarom worden er 100 woningen toegevoegd als kans voor het aantrekken van vestigers.

Dorpswonen

(Bruinisse, Brouwershaven, Nieuwerkerk, Oosterland, Dreischor, Kerkwerpe, Noordgouwe, Ouwkerk, Serooskerke, Sirjansland, Zonnemaire).

Er is ruimte in dit woonmilieu om ca. 100 woningen toe te voegen. 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.

Voor Bruinisse, als centrumkern binnen dit woonmilieu, zijn 60 woningen gepland en wordt een kader gegeven aan de verhouding voor huur-koop en eengezinswoningen en appartementen. Voor de overige kernen is het bouwen op maat, rekening houdend met de huidige grootte (aantal huishoudens) en de te verwachten ontwikkeling daarin. In totaliteit komt het aantal per saldo toe te voegen woningen in deze kernen samen 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. Kansen om vestigers aan te trekken zijn in dit woonmilieu beperkter.

Zierikzee

De focus ligt voor Zierikzee op gedifferentieerd bouwen. Zierikzee neemt als centrumstad het leeuwendeel van de gemeentelijke woningbehoefte voor zijn rekening: voor de komende 10 jaar wordt uitgegaan van

een toevoeging van ongeveer 320 woningen aan de woningvoorraad. In de kwalitatieve toedeling wordt rekening gehouden met de trends en opgaven in de woonbehoefte. Voor vestigers spreekt dit woonmilieu minder aan dan Wonen aan de kust, maar wel voldoende om ook hier 50 woningen toe te wijzen.

Kwantitatieve ambities Kansen op basis van demografische trends en aantrekkingskracht op vestigers - = neutraal / + = kansrijk / ++ = zeer kansrijk		
Woonmilieu	Invulling lokale behoefte	Aantrekken vestigers
Wonen aan de kust	- (30 woningen)	++ (100)
Dorps wonen	+ (100 woningen)	+ (50)
Zierikzee	+ (320 woningen)	+ (50)
Totaal	450	200

2.4 Kwalitatieve beleidskaders

Ter aanvulling op de kwantitatieve kaders uit hebben we enkele beleidsaccenten waarmee we de afstemming tussen vraag en aanbod op onze woningmarkt verder willen verbeteren.

We leggen een accent op levensloopgeschikt bouwen en wonen

We willen een groot deel van de nieuwbouw als levensloopgeschikte woning op de markt brengen (c.a. 60% van de nieuwbouw) en zetten we in op bouwen volgens Woonkeur. Om (preventieve) woningaanpassing te ondersteunen gaan we de stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering nadrukkelijker onder de aandacht brengen en promoten. We willen met corporaties in gesprek over het aanpassen van de bestaande huurvoorraad aan de toekomstige behoefte.

We vergroten het aandeel middeldure koopwoningen

We zetten in op ongeveer 30% van het nieuwbouwprogramma voor doorstromers, waarvan een groot deel dus in het middenkoopsegment wordt uitgevoerd. 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 enz.) vinden we van belang om deze doelgroep die doorstroom kansen te bieden.

We vergroten het aandeel middeldure en dure huurwoningen

De vraag naar huurwoningen neemt toe de komende jaren. In het nieuwbouwkader, voor Zierikzee en Bruinisse, zijn sociale huurwoningen (huurprijs tot € 699, huurtoeslaggrens 2014) ingepland. Maar voor huishoudens met een inkomen boven de € 34.678 (prijspeil 2014) is ook vraag naar huurwoningen (huurprijs >€ 699) met een goede kwaliteit.

We stimuleren de spreiding van wonen met zorg

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).

We geven ruimte aan de gevolgen van scheiden wonen en zorg

Mensen met een zorgvraag blijven langer thuis wonen door de gewijzigde wetgeving. De thuissituatie zal aangepast moeten worden of men kan verhuizen naar een meer passende woning. We willen de mogelijkheden voor (tijdelijke) huisvesting van mantelzorgers of zorgvragers verruimen en stimuleren het opwaarderen van bestaande wooncomplexen.

We zorgen voor voldoende en de goede huurwoningen voor de doelgroep

We maken afspraken met de woningcorporatie over het aantal woningen dat nodig is voor de kernvoorraad. Dit moeten ook kwalitatief de goede woningen zijn voor de doelgroep. Hierover maken we nadere afspraken. In 2014 worden er nieuwe prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporatie Zeeuwland.

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

We stimuleren het eigen woningbezit onder starters door het aantrekkelijker maken van het kopen van

een woning in de bestaande voorraad (Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering). We gaan de starterslening alleen nog toewijzen voor de bestaande woningvoorraad en we maken afspraken met de woningcorporatie over het verkopen van betaalbare huurwoningen.

We bouwen binnen de contouren en in beginsel in elke kern

Om niet onnodig de ruimte in het buitengebied aan te tasten gaat inbreiding voor uitbreiding. We gaan alleen nog binnen de bebouwingscontouren (lees: binnen de bebouwde komgrenzen en niet op uitleglocaties) bouwen. 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.

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-voor-Ruimte-regeling en/of als er sprake is van het oplossen van knelpunten op het gebied van milieu. Alle plannen tellen mee en komen ten laste van het woningbouwkader van het betreffende woonmilieu. We benadrukken dat plannen waarbij woningbouw als kostendrager wordt ingezet voor het oplossen van een probleem in het buitengebied, niet in behandeling wordt genomen.

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.



We verbeteren en herstructureren de bestaande woningvoorraad

Het accent verschuift steeds sterker naar de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Niet alle woningen kunnen worden aangepast. Een deel van de woningvoorraad moet worden gesaneerd. De corporaties zijn hier al volop mee bezig en heeft voor het komend decennium 365 woningen op de rol staan die worden afgebroken om plaats te maken voor nieuwe woningen. Feitelijk hoeft dit niet te betekenen dat dit op dezelfde locatie en/of in hetzelfde productsegment gebeurt.

Ook in de koopvoorraad houden we er rekening mee dat op termijn woningen door de onderkant van de markt zakken. Waar de rekening van de particuliere sanering van de woningvoorraad komt te liggen is nog de grote vraag. Niettemin willen we dit vraagstuk nadrukkelijk op de agenda hebben om het gesprek met betrokken partners aan te gaan. Zolang er druk op de woningmarkt bestaat is er nog niet zoveel aan de hand, maar deze zou in enkele dorpen of kernen met een vergrijzende bevolking op den duur weleens sneller dan verwacht kunnen wegvallen. Blijft dan de vraag over, 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. Welke woningen, op welke wijze (opnieuw) in de markt gezet kunnen worden en wat daarvoor nodig is (herstructureringsagenda). Dit doen wij bijvoorbeeld door in 2014 deel te nemen aan de pilot 'Anticiperen door leren'. Deze pilot gaat in op de aanpak van de woningvoorraad in relatie tot krimp, leefbaarheid en behoud woonkwaliteit. Woonkwaliteit heeft ook heel veel te maken met de omgeving waarin deze woning staat. Het totaal plaatje moet kloppen: de juiste woning op de juiste plaats, met de juiste kwaliteit en prijs. Dit gaan we verder onderzoeken in de pilot.

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 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 in het kader van de leefbaarheid.

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.

In de Woonvisie hebben we een duidelijk gemaakt wat we bedoelen met de begrippen deeltijdwoning, tweede woning en recreatiewoning met verplichte verhuur.

- Een deeltijdwoning heeft altijd betrekking op een reguliere woning met een 'woon' bestemming, maar kan in deeltijd gebruikt worden.
- Een tweede woning heeft altijd betrekking op een recreatiewoning zonder verhuurplicht, heeft een 'recreatie' bestemming en is permanent beschikbaar voor de eigenaar.
- Een recreatiewoning met verplichte verhuur 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

We hebben in onze woningbouwopgave rekeningen gehouden met de bouw van 200 woningen voor vestigers (mensen van buiten onze gemeente). Willen we de bouw van deze woningen mogelijk maken is het niet alleen onderzoek nodig naar de woonwensen, maar gaan we deze doelgroepen ook actief benaderen. Wij denken dat onze tijdelijke gasten, onze deeltijdvestigers en voormalige bewoners, door hun verblijf en opgedane interesse op Schouwen-Duiveland kunnen verleiden om hier permanent te komen wonen (en werken). Reden om dit met onze eilandmarketing extra kracht bij te zetten.

Wonen is één van de thema's in het eilandmarketingplan 2013-2018. De visie is vertaald naar een actieplan met o.a. het project: Voel je thuis: wonen door water omgeven. Doel van dit project is het eiland bij de doelgroepen bekendmaken als aantrekkelijke plek voor (deeltijd)bewoners met de ideale combinatie van (eiland)leven, inspiratie voor beroep, het beste van twee werelden en diverse woonsferen. In 2014-2015 wordt dit project samen met belanghebbenden verder uitgewerkt.



DNA Schouwen-Duiveland



VERBONDEN DOOR WATER

Schouwen-Duiveland heeft zijn **eigen kracht en identiteit** die dit eiland uniek maken. Dankzij die eigenheid voelen onze inwoners zich er thuis en genieten onze gasten keer op keer. De gemeente heeft, in samenspraak met inwoners, de echte kwaliteiten van Schouwen-Duiveland willen benoemen. We hebben het hier niet over een imago – dus wat we denken dat mensen vinden over Schouwen-Duiveland – maar we spreken over **het oergevoel**, het DNA, dat Schouwen-Duiveland heeft gemaakt tot wat het is.

De constante factor in het DNA van Schouwen-Duiveland is het water. Het eiland is gewonnen op het water, gevormd door het water en verbonden door het water. En nog steeds speelt het water een bepalende rol.

Met dit DNA van Schouwen-Duiveland voor ogen, gaat de gemeente haar promotie vanuit deze eigen, authentieke identiteit ter hand nemen. Hiermee sluiten we aan op de provinciale promotie **'Zeeland, echt waar'**. Wij nodigen elke inwoner en gast uit om met ons en als ambassadeurs van Schouwen-Duiveland en van Zeeland deze kracht en identiteit uit te dragen.

2.5 Herprogrammeren plancapaciteit

De grootste uitdaging die er nu ligt is de plancapaciteit meer in evenwicht te brengen met de kaders en beleidsaccenten uit de Woonvisie. In totaliteit is de plancapaciteit momenteel bijna twee keer zo groot als de eigen behoefte en die van de vestigers. Dit brengt risico's met zich mee, zoals exploitatietekorten, schaderisico's, stedenbouwkundig onafgemaakte plannen, zeer langdurige bouwlocaties, leefbaarheid en verkoop- en verhuurbaarheid op deze locaties komen 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.

Voor de (her)programmering van de plancapaciteit zijn in de woonvisie de volgende acties aangegeven:

- We hanteren de woningbouwkaders per woonmilieu en per kern als richtsnoer voor de woningbouw in kwalitatieve en kwantitatieve zin.
- We hanteren een onderscheid tussen de harde en zachte plancapaciteit.
- Het College gaat de (mis)match in beeld brengen tussen kaders en plancapaciteit en doet een prioriteringsvoorstel en bijbehorende woningbouw(her)programmering.

We gaan 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.

Schouwen-Duivelandse woningmarktverkenning

3

In onze visie is het al aangegeven. Er komen andere tijden aan!: onze bevolking neemt af, maar het aantal huishoudens neemt nog wel toe. Maar op langere termijn zal het aantal huishoudens stagneren en uiteindelijk afnemen. Daarnaast verandert de huishoudensamenstelling sterk: het aantal ouderen neemt toe, terwijl het aantal jongeren daalt. Deze ontwikkelingen hebben grote gevolgen voor onze woningvoorraad, zowel kwantitatief als kwalitatief. Ook is er meer behoefte aan kwaliteit, gemak en keuzevrijheid.

3.1 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 het aanbod in onze gemeente op dit moment beperkt. Er zit een gat tussen de goedkope kleine rijwoning en de duurdere ruime vrijstaande woning. We weten niet precies of de kwaliteit van de bestaande voorraad voldoende toekomstbestendig is.

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 leegstand en langer te koop staan van woningen nog meer. Dit zal met name gaan spelen in de kleine verouderde eengezinskoop- en huurwoningen. Ook de appartementen zonder lift worden kwetsbaar.

We gaan nu en in de toekomst daarom veel meer uit 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 kwalitatief betere (en duurdere) huur en het verruimen van de mogelijkheden voor deeltijdbewoning. En daarnaast willen we uiteraard aantrekkelijk blijven voor vestigers.

3.2 De regionale woningmarktverkenning Schouwen-Duiveland (Stecgroep)

De provincie Zeeland heeft als uitvoeringsactie van het Omgevingsplan Zeeland regionale woningmarktverkenningen (rapport Stecgroep, november 2012) laten opstellen. Deze beleidsneutrale verkenningen zijn de provinciale bijdrage om te komen tot een integrale aanpak van de woningmarkt en een handreiking voor het opstellen van regionale afspraken. Onze gemeente vormt binnen de provincie een eigen regio, afstemming met andere gemeenten is in dit geval niet nodig.

De regionale afspraken hebben de instemming van de provincie nodig, waarbij de regionale verkenningen als referentie worden gebruikt. In de Stec rapportage is de volgende conclusie getrokken voor de woningmarkt op Schouwen-Duiveland:

1. Tot 2024 zijn er nog circa 450 woningen nodig, terwijl er netto 1.270 woningen in de planning staan: prioriteer en kies tussen plannen om overaanbod te voorkomen.
2. Ontwikkel alleen nog nieuwbouw die complementair is aan de bestaande woningvoorraad, die inspeelt op de vergrijzing en die woningen voor andere doelgroepen vrijmaakt:
 - a. Zorg voor ruime drie (en vier-) kamerwoningen in alle prijssegmenten, ook boven de huurtoeslaggrens van € 699, zowel in de bestaande als nieuwbouw;
 - b. Zorg voor meer levensloopbestendige grondgebonden woningen en aantrekkelijke appartementen met drie kamers;
 - c. Creëer aantrekkelijke woonmilieus voor ouderen op de goede locaties zoals het centrum-dorpse woonmilieu (Zierikzee).
3. Vergroot het aandeel huurwoningen, waarbij het aandeel woningen met een huurprijs boven € 596 en ook boven de huurtoeslaggrens (€ 699) toeneemt.
4. Zorg voor meer ruime koopwoningen met vier (of vijf) kamers in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 300.000 buiten het landelijk gebied.

5. Het vergroten van de bewustwording bij particuliere eigenaren over het belang van het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de woning.

Deze conclusies worden door ons herkend en zijn onderschreven en betrokken bij het opstellen van de Woonvisie 2013-2022. Hierbij worden de volgende kanttekeningen gemaakt:

- De rapportage is een beleidsneutrale verkenning van de huidige woningmarkt. Het wonen op Schouwen-Duiveland spreekt echter veel mensen aan: de rust, ruimte en veiligheid. Uit eerder onderzoek naar de migratiestromen kiezen vestigers vooral voor het westelijk deel van het eiland. Er liggen dus kansen om mensen van buitenaf aan te trekken. We zijn dan ook van mening dat een extra nieuwbouwambitie van maximaal 200 woningen verantwoord is. Door het realiseren van de juiste woning op de juiste plaats en als we samen met onze partners energie steken in het uitdragen van onze specifieke woonkwaliteiten kunnen we deze ambitie waarmaken. We kiezen er voor om naast de ambitie van 650 woningen geen rekening te houden met een extra 30% aan overplanning. Deze aantallen worden geacht te zitten in onze ambitie.
- De woningbouwplanning uit 2010 vormt de basis voor het beoordelen van de huidige plancapaciteit. Tussentijdse aanpassingen zijn inmiddels verwerkt (vervallen, gerealiseerde en toegevoegde projecten). Dit heeft tot gevolg gehad dat er nu een netto plancapaciteit is van 1270 woningen. Bij het vaststellen van de regionale afspraken willen hierin nog verdere keuzes maken.
- De aanbeveling 2 tot en met 4 zijn verwerkt in de kwalitatieve beleidsaccenten van de Woonvisie (60% van de nieuwbouw bouwen als levensloopgeschikte woning, vergroten aandeel middeldure koop- en huurwoningen (eengezinswoningen en appartementen), ruim 70% van de woningen voor lokale behoefte wordt gerealiseerd in de centrum-dorpse woonmilieu (Zierikzee).
- We zijn ons er zeer van bewust dat het accent steeds meer verschuift naar de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Het centraal uitgangspunt is om maatregelen in te zetten die het mogelijk maken om mensen zo lang mogelijk in hun eigen woning te laten wonen. We willen onder andere in het kader van de WMO ouderen bewust gaan maken dat het aanpassen van de eigen woning een goede investering is.
- We nemen maatregelen zodat starters worden verleid te investeren in de bestaande woningvoorraad (zoals aanpassen voorwaarden starterslening en duurzame particuliere woningverbetering). Daarnaast gebruiken we de komende tijd om een goed beeld te vormen van de veranderopgave in de bestaande voorraad. Dit doen we bijvoorbeeld door deel te nemen aan de pilot 'Anticiperen door leren'. Deze pilot gaat in op de verbetering van de particuliere woningvoorraad in relatie tot krimp en behoud woonkwaliteit.

3.3 Woningbouwplanning Schouwen-Duiveland 2010 (vertrekpunt afspraken)

Voor de onderliggende afspraken is de woningbouwplanningslijst 2010-2020 het vertrekpunt geweest. Ten opzichte van deze planning worden de wijzigingen en aanvullingen ten behoeve van de woningbouwplanning 2014-2023 afgezet.

Bij het opstellen van de woningbouwplanningslijst in 2010 is rekening gehouden met de provinciale ruimtelijke ordeningsdoelstellingen van bundeling (minimaal 60% in Zierikzee bouwen) en zuinig ruimtegebruik (minimaal 50% inbreiding). Naast de ruimtelijke ordeningsdoelstellingen heeft de provincie in 2010 ook kwantitatieve en kwalitatieve vertrekaders vastgesteld. De kwantitatieve aantallen waren gebaseerd op PRIMOS prognose 2007 vermenigvuldigd met een overplanning 30%. Totaal maximaal netto toevoeging van 1400 woningen tot 2020. De vervangingsbehoefte was voor Schouwen-Duiveland vastgesteld op 295 woningen. Bruto kwam de totale nieuwbouwproductie op maximaal 1695 woningen. Kwalitatief moest de planning voor de dragende kern Zierikzee en de overige kernen de verhouding grondgebonden: 65% en appartementen: 35% zijn.

De planningslijst 2010-2020 is door de provincie goedgekeurd. De planning voldeed aan:

- de bundelingsdoelstelling: 61% in Zierikzee en 39% in de overige kernen;
- de doelstelling zorgvuldig ruimtegebruik: 64% bouwen op inbreidingslocaties;
- de kwantitatieve kaders: een kleine afwijking kwam door meer herstructurering en een project in het kader van de regeling 'Woonpark';
- de kwalitatieve kaders: voor Zierikzee lag de verhouding grondgebonden woningen versus appartementen binnen de marges van het vertrekader. Voor de overige kernen lag de nadruk iets meer op grondgebonden woningen.

Woningbouwplanning S-D 2010	vertrekpunt		
	bruto	sloop	netto
Uitbreiding	652		652
Inbreiding	697		697
Vervangende nieuwbouw bruto	469		
Sloop totaal		- 348	
Saldo herstructurering			121
Saldo	1.818		1.470
Kaders provincie	1.695		1.400
Na 2020 (Noorderpolder)			230
totaal			1.700

Conclusie

Zoals uit het Omgevingsplan en de regionale woningmarktverkenning blijkt is in vier jaar tijd het provinciaal beleid op basis van de huidige prognoses sterk veranderd. De uitvoering van de woningbouwplanning 2010 is binnen de gemeente in volle gang, hierdoor zijn er veel ontwikkelingen gestart en planologisch geregeld. Deze projecten kunnen we op basis van de nieuwe cijfers en uitgangspunten van de provincie niet in een keer ombuigen, daar is tijd voor nodig. We willen op een zorgvuldige en transparante wijze dit proces vormgeven. De nieuwe Woonvisie was het startsein en eerste bewustwording voor dit proces. Deze woningmarktafspraken vormen een leidraad voor de volgende fase, waarbij we in overleg en samen met de marktpartijen deze opgave willen klaren.

4.1 Plan van aanpak herprogrammering

Om op een transparante en zorgvuldige wijze een afweging te maken van de huidige plancapaciteit hebben we in oktober 2013 een plan van aanpak vastgesteld voor de herprogrammering van de geplande woningbouwprojecten (de huidige plancapaciteit). In dit plan van aanpak hebben we vastgesteld wat we gaan doen en hoe. Daarna hebben we inhoudelijk de verschillende stappen verder uitgewerkt. Door deze werkwijze zijn we in staat om het woonbeleid uit te dragen en stapsgewijs te komen tot de goede kwalitatieve keuzes.

Het plan van aanpak geeft aan op welke wijze we de mismatch tussen de plancapaciteit en de benodigde woningbouw in kaart te brengen en welke selectiecriteria we gebruiken om te komen tot nieuwe regionale woningmarktafspraken die aansluiten op de behoefte.

De herprogrammering geeft vervolgens inzicht in de projecten die:

- goed inspelen op de benodigde behoefte;
- beperkt inspelen op de behoefte;
- niet of onvoldoende inspelen op de behoefte.

Bij de definitieve selectie moeten we ook rekening houden met de juridische en planologische status van een project. Projecten met een harde planstatus hebben voorrang, maar moeten (indien van toepassing) stappen gaan zetten om te voldoen aan de gewenste kwalitatieve behoefte.

We hebben de aanpak concreet vorm en inhoud gegeven door een werkwijze in vier fasen:

Fase I: Ordenen van de te beoordelen projecten

De projecten die deel uitmaken van de vastgestelde woningbouwplanningslijst 2010-2020 vormen de basis van het beoordelen van de huidige plancapaciteit en tussentijdse aanpassingen hebben we verwerkt. We hebben deze projecten ingedeeld in drie groepen: beoordelen, vervallen en gerealiseerd. Ook hebben we per project de fasering en het beoogde woningbouwprogramma in kaart gebracht.

Er zijn in de periode 2010-2013:

- 14 projecten gerealiseerd (nieuwbouw 330 woningen en sloop 84 woningen);
- 9 projecten vervallen (220 woningen, waaronder het project in het kader van de regeling "Woonparken");
- een aantal projecten kwantitatief bijgesteld;

Het woningbouwprogramma eind 2013:

- is ten opzichte van 2010 met 474 woningen afgenomen;
- heeft bijna alleen nog maar projecten die vallen onder 'inbreiding', omdat de meeste uitleglocaties inmiddels bestemmingsplanmatig zijn vastgesteld en dus vallen binnen de begrenzing van bebouwd gebied;
- bevat ten opzichte van 2010 geen nieuwe projecten.

In de tabel 'Nieuwe koers woningbouwprogrammering' (blz. 37) zijn de aantallen verwerkt in de kolom "na aanpassingen 2010-2013".

Fase II: Bepalen selectiecriteria

Projecten die zijn vervallen en gerealiseerd voor/in 2013 komen niet meer terug op het overzicht. Ook projecten met 1 of 2 woningen op de lijst worden niet beoordeeld omdat deze projecten op dit moment weinig invloed hebben op de afname van de grote overcapaciteit. Alle overige projecten worden beoordeeld.

We hebben vastgesteld op welke wijze de plancapaciteit in termen van juridische/ planologische en contractuele hardheid (status van een plan) wordt ingedeeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen juridisch/planologisch en contractueel hard of zacht.

Onder contractueel hard verstaan we dat er onder het plan een in rechte afdwingbare schriftelijke overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij ligt. In de overeenkomst zijn concrete afspraken gemaakt over het daadwerkelijk realiseren van een plan. Onder planologisch hard verstaan we dat onder het plan een in werking getreden bestemmingsplan ligt, welk een rechtstreekse bouwtitel biedt c.q. de omgevingsvergunning voor de bouw van woningen is verleend.

Projecten met een bestaande bouwtitel (planologisch hard) of een ondertekende overeenkomst (contractueel hard) hebben in juridische zin voorrang op een zacht plan. We weten dat we te maken hebben met een overcapaciteit in de woningbouwplanning. De kans is aanwezig dat de projecten met categorie 1, 2 en 3 (bestaande bouwtitels en harde contractuele afspraken) de benodigde behoefte overschrijdt. Dit heeft dan gevolgen voor nieuwe plannen.

We kunnen namelijk niet doen alsof de harde plannen met bouwtitels niet meer bestaan en 'gewoon' nieuwe bestemmingsplannen opstarten voor kwalitatief gewenste plannen. In de jurisprudentie is vastgelegd dat bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan de behoefte naar woningen realistisch onderbouwd moet zijn. En bij een eventuele rechterlijke toets wordt ook de bestaande harde plancapaciteit met bouwtitels in ogenschouw genomen.

We hebben vastgesteld op welke wijze en aan welke kwaliteitscriteria de plancapaciteit wordt getoetst. De te beoordelen woningbouwprojecten worden getoetst aan twee kwaliteitscriteria:

A. de woonbehoefte

De kwaliteit van plannen is leidend. Het moet gaan om een project dat bij uitstek past binnen de kwalitatieve uitgangspunten van de nieuwe woonvisie.

Vragen die bij de beoordeling van plannen voor woningbouw een rol spelen zijn bijvoorbeeld :

- Welke plannen zijn nog aantrekkelijk en noodzakelijk als toevoeging aan de voorraad?
- Ligt het accent op levensloopgeschikt bouwen?
- Wordt het aandeel middeldure koop- en huurwoningen vergroot?
- Is de vraag naar woningen voldoende onderbouwd?
- Worden er voldoende incurante woningen gesloopt?
- Is de marktpotentie onderbouwd?

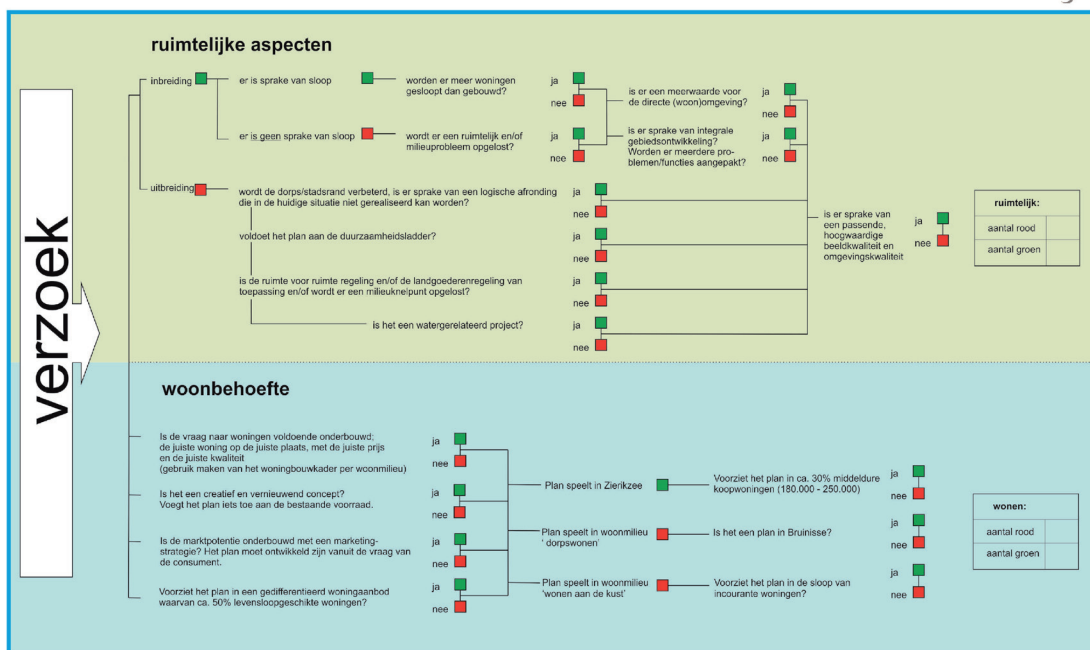
B. de ruimtelijke behoefte

Het gaat niet alleen om de woning. Woonkwaliteit heeft ook te maken met de directe woonomgeving.

Aspecten die bij de beoordeling van plannen onder andere een rol spelen zijn:

- is rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen, veilige speelplaatsen, voldoende (openbaar) groen en verlichting?
- Inbreiding gaat voor uitbreiding.
- Vindt er sloop plaats?
- Wordt er een ruimtelijk of milieutechnisch probleem opgelost?
- Voldoet het plan aan de duurzaamheidsladder?

Deze criteria komen voort uit de Woonvisie en zijn ontstaan uit het begrip: "de juiste woning op de juiste plaats". Om kwalitatief in te spelen op de veranderingen in de markt moet er veel aandacht zijn voor de goede woning en de gewenste omgevingskwaliteit. Deze twee aspecten samen maakt het dat mensen "prettig wonen naar wens en behoefte".



Om de plancapaciteit eenduidig te toetsen op de twee kwaliteitscriteria hebben we een 'kwaliteitszeef' ontwikkeld met een begrippenlijst (zie bijlage 2). Ieder kwaliteitscriterium bestaat uit 6 vragen die met JA of NEE beantwoord kunnen worden. Voor de uitleg van de begrippen c.q. vragen is een begrippenkader toegevoegd.

Het project wordt per criterium "gewogen" op deze 6 vragen. Uiteindelijk kleurt een plan per criterium: ROOD of GROEN. De combinatie van kleuren van de criteria en de status geven vervolgens een beeld van welke projecten goed inspelen op de benodigde behoefte, die beperkt inspelen op de behoefte en die niet inspelen op de behoefte.

Uiteindelijk hebben we afhankelijk van de combinatie van kleuren: groene, oranje of rode projecten. Dit betekent dat alleen de groene plannen voldoen aan het actuele gemeentelijke woonbeleid. De projecten die oranje scoren voldoen maar gedeeltelijk (de woonbehoefte of de ruimtelijke behoefte is goed) en bijstelling is nodig. De rode projecten voldoen onvoldoende aan het gemeentelijke woonbeleid en bijstelling is een grote opgave.

Fase III Beoordelen en selecteren van projecten

- We hebben de bestaande plancapaciteit beoordeeld op status (uitwerkingen paragraaf 4.2).
- We hebben de plannen met behulp van de kwaliteitszeef getoetst op kwaliteitscriteria (uitwerking paragraaf 4.2).
- We hebben bepaald, afhankelijk van de status van een plan, welke projecten (beperkt) matchen met de gewenste kwaliteitsslag en (vooralsnog) deel gaan uitmaken van de regionale woningmarktafspraken (uitwerking paragraaf 4.2).
- We hebben per project benoemd welke actie van toepassing is: stimuleren, aanpassen of afwijzen. En we hebben aangegeven hoe we hierin gaan sturen (uitwerking paragraaf 5.3).
- We stellen de regionale woningmarktafspraken vast en gaan in overleg met marktpartijen over de uitkomsten van hun project, daarin lichten we de keuzes toe en bespreken eventuele acties en termijnen die van toepassing zijn.

Fase IV: Uitwerken randvoorwaarden en instrumenten

- We hebben randvoorwaarden en uitgangspunten benoemd die van belang zijn om de herprogrammering te realiseren en deze gaan we na de vaststelling van de regionale woningmarktafspraken verder uitwerken. De randvoorwaarden zijn bewustwording van de nieuwe realiteit in de woningmarkt, de regierol van de gemeente, de financiële gevolgen en de inzet van marketing. Om regie en sturing te geven aan de woningbouwontwikkelingen in de gemeente hebben we een aantal instrumenten nodig, zoals het toetsen van nieuwe initiatieven. Dit lichten we verder toe in hoofdstuk 6.

4.2 Beoordeling projecten

A. Status van een plan

In fase III zijn we gestart om de bestaande plancapaciteit te beoordelen op status (planologische en/of contractuele hardheid). Totaal zijn er 40 projecten. Grotere projecten zijn opgedeeld in verschillende fases, omdat deze projecten een lange doorlooptijd hebben en verschillende status kennen. Van deze projecten zijn er 36 projecten inhoudelijk beoordeeld. 4 projecten van 1 of 2 woningen zijn niet beoordeeld, omdat deze projecten een harde status hebben en op dit moment weinig invloed hebben op de afname van de plancapaciteit.

Veel harde plannen,

Bij 22 projecten is de status planologisch én contractueel hard. Maar liefst 34 projecten (inclusief de 4 niet beoordeelde projecten) hebben een harde status, waarbij het project of planologisch of contractueel of beide hard is (85% van alle plannen). We hebben al geconstateerd dat dit komt omdat deze projecten al waren opgenomen op de planningslijst van 2010 en dus al een langere tijd geleden zijn gestart. Dit heeft echter wel gevolgen voor de keuzes die we kunnen maken.

dus weinig keuzes.

Indien wij er voor zouden kiezen om harde plannen niet mee te nemen in het woningbouwprogramma voor de periode 2014-2023, dan loopt de gemeente mogelijk een risico op schadeclaims. Dit kan niet de bedoeling zijn van het opstellen van regionale woningbouwafspraken voor de komende 10 jaar. Dit betekent dus ook dat er op dit moment zeer weinig mogelijkheden zijn om keuzes te maken tussen deze projecten. De huidige werkwijze zorgt er wel voor dat er meer bewustwording komt bij alle partijen over de noodzaak van kwalitatieve en kwantitatieve bijsturing.

	categorie	Niet beoordelen	1 hard- hard	2 hard-zacht	3 zacht-hard	4 zacht-zacht
Zierikzee	13 gefaseerde projecten	1	9	-	2	1
Dorpswonen	18 gefaseerde projecten	2	7	3	2	4
Bruinisse	5 projecten	1	1	1	-	2
Overige kernen	13 projecten	1	6	2	2	2
Wonen aan de kust	9 gefaseerde projecten	1	2	2	3	1
TOTAAL	40 gefaseerde projecten	4	18	5	7	6

Alleen in de categorie 4 zacht-zacht (6 projecten) kan een keuze worden gemaakt om wel of niet door te gaan met het project. Bij de harde projecten ligt er, indien van toepassing, wel de opgave om te komen tot kwalitatieve bijsturing en op termijn zelfs een kwantitatieve bijsturing. We sluiten daarbij niet uit dat we, in overleg, tot de conclusie komen dat plannen die thans deel uitmaken van onze harde plancapaciteit niet meer uitvoerbaar blijken te zijn. Dit kan leiden tot het treffen van maatregelen om een plan weg te bestemmen.

B. Kwaliteitscriteria

Alle projecten zijn ook met behulp van de kwaliteitszeef getoetst op de kwaliteitscriteria woonbehoefte en ruimtelijke aspecten. Bij de ruimtelijke aspecten zijn er ongeveer net zoveel groene als rode plannen. Vaak scoort een plan slecht, omdat er geen directe meerwaarde is voor de omgeving of het is geen integrale gebiedsontwikkeling. In de woonmilieus Dorpswonen en Wonen aan de kust zijn er veel plannen die niet goed scoren op de woonbehoefte. Vaak zijn dit geen levensloopgeschikte woningen, is er geen marketingstrategie, is het plan te verdicht en is er weinig differentiatie.

	Passendheid project	Ruimtelijke aspecten		Woonbehoefte	
Zierikzee	13 gefaseerde projecten	9	4	7	6
Dorpswonen	18 gefaseerde projecten	6	12	4	14
Bruinisse	5 projecten	2	3	3	2
Overige kernen	13 projecten	4	9	1	12
Wonen aan de kust	9 gefaseerde projecten	6	3	2	7
TOTAAL	40 gefaseerde projecten	21	19	13	27

Eindscore

De combinatie van kleuren van de criteria en de status van de plannen geven vervolgens een beeld van welke projecten goed inspelen op de benodigde behoefte (groen), die beperkt inspelen op de behoefte (oranje) en die niet of onvoldoende inspelen op de behoefte (rood). Uiteindelijk hebben we afhankelijk van de combinatie van kleuren: groene, oranje of rode projecten. Categorie 1, 2 en 3 (de planologische en contractuele status) komt voor bij alle projecten. Alle categorie 4 projecten (plannen die contractueel en planologisch zacht zijn) zijn plannen die onvoldoende matchen met de behoefte.

	Eindscore projecten	matchen	matchen beperkt	matchen niet
Zierikzee	13 gefaseerde projecten	6	3	4
Dorpswonen	18 gefaseerde projecten	4	4	10
Bruinisse	5 projecten	3	1	1
Overige kernen	13 projecten	1	3	9
Wonen aan de kust	9 gefaseerde projecten	2	3	4
TOTAAL	40 projecten	12	10	18
	categorie	1 / 2 / 3	1 / 2 / 3	1 / 2 / 3 / 4

4.3 Kwalitatieve en kwantitatieve (mis)match per woonmilieu

Naast een algemene eindscore van de plancapaciteit gaan we in op de kwalitatieve en kwantitatieve (mis) match per woonmilieu.

Zierikzee

In Zierikzee scoort een redelijk aantal projecten groen, dit zijn herstructureringsplannen of plannen die al zijn bijgesteld aan de hand van de uitgangspunten van de Woonvisie. De oranje projecten in Zierikzee scoren op ruimtelijke aspecten of woonbehoefte groen, dit betekent dat er een behoefte of kans ligt voor deze plannen. Een paar projecten scoren rood, deze hebben een harde of zachte status.

Wanneer we de plancapaciteit afzetten tegen de kwalitatieve behoefte kunnen we het volgende constateren:

- te veel (+ 350) eengezins koopwoningen boven € 250.000
- te weinig (- 40) eengezins koopwoningen onder € 250.000
- te veel (+ 45) koopappartementen onder € 250.000
- te veel (+ 95) koopappartementen boven € 250.000
- te weinig (- 20) middeldure nultreden huurwoningen (huur tot € 699)
- voldoende goedkope koopwoningen (< € 180.000)

Ten opzichte van de vorige woningmarktafspraken zijn er in Noorderpolder II, Poortambacht 11, Borrendamme en in het centrum van Zierikzee woningen gerealiseerd. Hierdoor is de totale plancapaciteit in Zierikzee enigszins afgenomen. Deze afname is echter niet voldoende om te voldoen aan de huidige kwantitatieve behoefte.

Zierikzee plancapaciteit	bruto	sloop	netto	Lokale behoefte	Kans vestigers	Totaal
	860	- 180	680	320	50	370

In Zierikzee zijn er bruto ongeveer 860 woningen gepland en worden er 180 woningen gesloopt. Dit betekent een netto toename van ongeveer 680 woningen. Er is echter een behoefte voor lokaal en vestigers van ongeveer 370 woningen. Er moeten dus kwalitatieve én kwantitatieve keuzes worden gemaakt!

Dorpswonen

De plancapaciteit in Bruinisse scoort kwalitatief redelijk goed. Er zijn twee groene, één oranje en één rood project. Herstructurering scoort op ruimtelijke aspecten of woonbehoefte groen. Uitleglocaties hebben een minder grote prioriteit en scoren op ruimtelijke aspecten rood. Als de huidige plancapaciteit afgezet wordt tegen de behoefte, kunnen we constateren dat er in Bruinisse een tekort is aan koopappartementen en (levensloopgeschikte) huurwoningen, zowel boven als onder de huursubsidiiegrens.

In Bruinisse is in de afgelopen jaren alleen een kleinschalig herstructureringsproject in de Kerkstraat gerealiseerd. Vanuit het Masterplan Centrumgebied Bruinisse en de Structuurvisie Bruinisse 2025 ligt er een grote opgave voor de herstructurering van het centrum. Hiervoor zijn echter nog geen concrete plannen ingediend en kunnen dus ook niet beoordeeld worden. Nieuwe centrumplannen worden getoetst aan de kwaliteitscriteria (kwaliteitszeef). De locaties in het echte centrumgebied (dorpshart) hebben prioriteit. Daarnaast is het vanwege onderlinge concurrentie tussen nieuwe plannen van groot belang dat niet gelijktijdig dezelfde woningen op de markt worden gezet. Uiteraard spelen ook andere aspecten een rol om te komen tot een besluit over medewerking aan wijziging van een bestemmingsplan.

Bruinisse plancapaciteit	bruto	sloop	netto	Lokale behoefte	Kans vestigers	Totaal
	190	- 70	120	60	30	90

In Bruinisse zijn er bruto ongeveer 190 woningen gepland en worden er 70 gesloopt. Dit betekent een netto toename van 120 woningen. Er is echter een behoefte voor lokaal (60) en vestigers (30), totaal van 90 woningen. Ook in Bruinisse is het noodzakelijk om binnen de huidige plancapaciteit kwalitatieve én kwantitatieve keuzes te maken.

Opvallend is dat veel projecten in de overige kernen in Dorpswonen op woonbehoefte rood scoren. Ook de ruimtelijke aspecten scoren niet goed. Als de huidige plancapaciteit afgezet wordt tegen de behoefte kunnen we constateren dat er in de overige kernen in Dorpswonen een ruim overschot is aan dure grondgebonden eengezinskoopwoningen en er een tekort is aan levensloopgeschikte huurwoningen. Echter bijna alle plannen hebben een harde status. Ook hebben we geconstateerd dat er weinig spreiding is tussen het realiseren van woningen in de verschillende kernen. In Nieuwerkerk en Oosterland zijn veel nieuwe woningen gepland, deze dorpen hebben echter ook een jonge bevolking.

In de laatste jaren zijn er in Oosterland, Zonnemaire en Dreischor een paar woningbouwprojecten gerealiseerd. Dit waren inbreidings- en herstructureringsplannen. De huidige plancapaciteit betreft plannen die al een aantal jaar geleden tot ontwikkeling zijn gekomen, maar (om verschillende redenen) nog niet gerealiseerd zijn.

Dorpswonen overige plancapaciteit	bruto	sloop	netto	Lokale behoefte	Kans vestigers	Totaal
	155	- 75	80	40	20	60

In de overige kernen zijn er bruto ongeveer 155 woningen gepland en worden er 75 gesloopt. Dit betekent een netto toename van 80 woningen. Er is een behoefte voor lokaal (40) en vestigers (20), totaal van 60 woningen. Dit betekent dat het noodzakelijk is om in de overige kernen binnen de huidige plancapaciteit kwalitatieve en kwantitatieve keuzes te maken, eventueel ook in spreiding over de kernen.

Wonen aan de kust

De plancapaciteit in Wonen aan de kust scoort kwalitatief matig. Er zijn twee groene, drie oranje en 4 rode projecten. Herstructurering scoort over het algemeen op ruimtelijke aspecten en woonbehoefte groen. Oranje projecten scoren op ruimtelijke aspecten groen, maar scoren rood op woonbehoefte. Voor deze plannen is er wel een kans van slagen, mits die worden aangepast aan de huidige behoefte. De rode projecten scoren met name op woonbehoefte niet voldoende. Als de huidige plancapaciteit afgezet wordt tegen de behoefte kunnen we constateren dat er in Wonen aan de kust een ruim overschot is aan goedkope en dure eengezinswoningen. Gelet op de te verwachte bevolkingssamenstelling in dit woonmilieu worden er te weinig levensloopgeschikte huurwoningen gerealiseerd.

Of er met de huidige plancapaciteit voldoende ingespeeld wordt op de specifieke behoefte van vestigers is niet bekend. Dit wordt nog verder onderzocht. In de Woonvisie is wel benoemd dat we weten dat vestigers zich met name willen vestigen aan de westkant van het eiland. Het inspelen op hun behoefte is dan ook van groot belang om geen leegstand te krijgen in de bestaande woningvoorraad. Dit risico is het grootst bij de dure eengezinswoningen, daarvan staan er nu al veel te koop.

Opvallend is dat alle projecten, op één na, in Burgh-Haamstede zijn gepland. Dit geeft geen evenwichtige verdeling van het realiseren van nieuwbouw tussen de kernen in het woonmilieu Wonen aan de kust. In de laatste jaren zijn er wel woningen gerealiseerd in Scharendijke en Ellemeet. Dit waren inbreidings- en herstructureringsplannen.

De huidige plancapaciteit betreft met name plannen die al een aantal jaar geleden tot ontwikkeling zijn gekomen, maar (om verschillende redenen) nog niet gerealiseerd zijn.

Wonen aan de kust plancapaciteit	bruto	sloop	netto	Lokale behoefte	Kans vestigers	Totaal
	230	- 40	185	30	100	130

In Wonen aan de kust zijn er bruto ongeveer 230 woningen gepland en worden er 40 gesloopt. Dit betekent een netto toename van 185 woningen. Er is een behoefte voor lokaal (30) en vestigers (100), totaal 130 woningen. Belangrijk aandachtspunt is dat de behoefte met name afkomt van de vestiger. Dit betekent dat het noodzakelijk is om in Wonen aan de kust binnen de huidige plancapaciteit kwalitatieve en kwantitatieve keuzes te maken niet alleen gericht op de eigen behoefte, maar vooral ook op vestigers.

Conclusie

In alle woonmilieus moeten keuzes gemaakt worden om aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte te voldoen voor eigen behoefte en vestigers. We hebben te maken met een kwalitatieve mismatch, een grote overcapaciteit in de woningbouwplanning en onvoldoende spreiding. De opgave is anders en minder! Er is zeer veel harde plancapaciteit (85%), dit betekent dat er op dit moment weinig keuzes gemaakt kunnen worden. Projecten met een bestaande bouwtitel (planologisch hard) of een ondertekende overeenkomst (contractueel hard) hebben namelijk in juridische zin voorrang op een zacht plan.

Bijsturen kost tijd

De harde projecten (bestaande bouwtitels en/of contractuele afspraken) overschrijden ruim de benodigde behoefte. Dit gegeven zorgt ervoor dat het voor de gemeente niet mogelijk is om een nieuwe woningbouwplanningslijst voor de komende 10 jaar op te stellen, die geheel aansluit bij de nieuwe actuele visie op de woonbehoefte. Dit betekent ook dat de gemeente feitelijk geen regionale afspraken kan opstellen die exact passen binnen de uitgangspunten van de provincie. Ondanks dat we als gemeente

keuzes gaan maken, een koers gaan bepalen en daaraan uitvoering willen geven, gaan we mogelijk te maken krijgen met een onvermijdelijke overschrijding van de plancapaciteit.

Uitvoering geven aan de (mis)match per woonmilieu houdt in dat we over de kwaliteit en kwantiteit van de (harde) plannen met de betrokken partijen in overleg moeten treden. In feite hebben we de opgave om de harde plancapaciteit te 'herstructureren'. Vanzelfsprekend zijn dat processen die tijd vragen om uiteindelijk consensus te kunnen bereiken. Plannen moeten worden aangepast aan de behoefte en aan de realisatie van kwalitatief en duurzame woningen met een realistische onderbouwing.

Zorgen voor een realistische onderbouwing

Bij de onderbouwingen gebaseerd op marktconsultatie, bijvoorbeeld het aantal potentiële gegadigden dat zich wil inschrijven voor de woning, dient naar de toekomst toe meer in acht te worden genomen dat veel woonconsumenten zich inschrijven voor een woning op meerdere locaties (zelfs ongeacht het woonmilieu). Dat kan het beeld opleveren dat er extra vraag is naar woningen in een bepaalde kern en daarmee behoefte aan een bepaald woningbouwplan, maar dat is een schijnwerkelijkheid. In alle gevallen dient sprake te zijn van plannen waaraan werkelijk behoefte bestaat. Dat vraagt een inspanning op een goede onderbouwing. Daarnaast is het van belang dat plannen inzetten op een goede differentiatie en een sterke eigen identiteit. Dat versterkt het onderscheidend vermogen en dat vergroot de keuzemogelijkheden voor de woonconsument, maar voorkomt mogelijk ook een te grote concurrentie tussen plannen.

Welke woningen zijn kwalitatief gewenst?

Elke burger moet kunnen vertrouwen op een goede woonkwaliteit met duurzame, veilige en toegankelijke woningen. We nemen in 2014 deel aan de pilot 'Anticiperen door leren'. Deze pilot gaat in op de aanpak van de woningvoorraad in relatie tot krimp, leefbaarheid en behoud woonkwaliteit. Woonkwaliteit heeft ook heel veel te maken met de omgeving waarin deze woning staat. Het totaal plaatje moet kloppen: de juiste woning op de juiste plaats, met de juiste kwaliteit en prijs. Aan welke voorwaarde deze nieuwe woningen en woonomgeving dan precies moet voldoen, gaan we verder onderzoeken in de pilot.

In de regionale woningmarktverkenning Schouwen-Duiveland is specifiek toegelicht wat de woonvoorkeuren zijn van doelgroepen naar segmenten op de woningmarkt (tabel 17 Stec- rapport). Dit geeft een goede afspiegeling van kwalitatieve opgave dit er ligt bij het realiseren van woningen voor bepaalde doelgroepen.

Gevolgen nieuwe plannen

De grote overcapaciteit van harde plannen heeft ook gevolgen voor nieuwe plannen. We kunnen namelijk niet doen alsof de harde plannen met bouwtitels niet meer bestaan en 'gewoon' nieuwe bestemmingsplannen opstarten voor kwalitatief gewenste plannen. In de jurisprudentie is vastgelegd dat bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan de behoefte naar woningen realistisch onderbouwd moet zijn. En bij een eventuele rechterlijke toets wordt ook de bestaande harde plancapaciteit met bouwtitels in ogenschouw genomen.

Tenslotte

Voor alle woonmilieu geldt in kwalitatieve zin:

- meer levensloopgeschikte (huur)woningen.
- minder dure eengezinskoopwoningen.
- beperkt aantal appartementen.
- meer koopwoningen tussen € 180.000 - € 250.000.
- meer spreiding over de kernen.

In kwantitatieve zin:

- harde plannen gaan voor zachte plannen.
- opgave voor verdunning: bepaald % minder woningen.
- overleggen en bijsturen.
- beleid formuleren om bestaande aanwezige plancapaciteit in bestemmingsplannen die onbenut blijft weg te kunnen bestemmen.

Woningbouwprogramma regio Schouwen-Duiveland

5.1 Keuzes maken en overleggen

In deze regionale afspraken proberen we een betere balans te creëren tussen de behoefte en de huidige plancapaciteit. Waar mogelijk gaan we keuzes maken en duidelijkheid geven over de gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Deze duidelijkheid is nodig voor marktpartijen en investeerders, omdat bij een overaanbod aan plannen de concurrentie tussen projecten dermate groot is dat er geen woningbouwplannen worden gerealiseerd.

WANT GEEN KEUZES MAKEN, betekent

- geen vastgestelde regionale woningmarktafspraken;
- geen bijdrage uit het Provinciaal Impuls Wonen;
- geen onderbouwing voor de Ladder van Duurzame Verstedelijking;
- geen medewerking van de Provincie bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- geen duidelijkheid voor de markt;
- grote concurrentie tussen plannen;

MAAR, zelfs al maken we keuzes in het woningbouwprogramma, dan nog is er weinig ruimte voor nieuwe plannen.

Rekeninghoudend met onze Woonvisie en de uitgangspunten van het provinciaal beleid is de opgave om in samenwerking met corporaties en marktpartijen, waarmee we bestaande afspraken hebben, in te zetten op het aanpassen van de bestaande plannen. De huidige onbalans dient hersteld te worden, niet alleen kwalitatief (de juiste woning op de juiste plaats), maar ook kwantitatief.

Het opstellen van een woningbouwprogramma ten behoeve van regionale afspraken kan voor onze gemeente op dit moment niet meer zijn dan een richtinggevend kader. Zoals gezegd kunnen we de overschrijding die voortvloeit uit de bestaande harde plancapaciteit niet ontkennen en daarmee eenvoudig wegschrijven. We onderkennen nadrukkelijk wel het belang van het inzetten op het creëren van een betere balans tussen vraag en aanbod. Dat vraagt om een kritische blik op de aard van de plannen binnen onze (harde) plancapaciteit.

In de voorbereiding van het opstellen van onze regionale woningmarktafspraken hebben we ook nadrukkelijk ingezet op een toetsing aan kwaliteitscriteria en de bestaande (harde) plancapaciteit kritisch tegen het licht gehouden. Dit heeft ook inzicht verschaft in de mate waarin sprake is van een onbalans tussen vraag en aanbod en geeft ook richting aan de gesprekken die moeten worden gevoerd met de marktpartijen.

Uit de overleggen zal blijken welke keuzes definitief gemaakt kunnen worden voor de plannen. Omdat het gaat om een vraagstuk van aanpassen van bestaande plancapaciteit vraagt dat de nodige tijd en medewerking van alle partijen. Overigens betreft het niet alleen plannen die tot stand zijn gekomen na afspraken met marktpartijen, maar ook plannen waarvoor de gemeente de grondexploitatie voert. Onze eigen plannen hebben we bij de toetsing zowel kwalitatief als kwantitatief kritisch beoordeeld en ook daarvoor geldt dat, indien nodig, bijstelling zal plaatsvinden.

Het gemeenschappelijke doel van zowel gemeente als marktpartijen dient te zijn:
de juiste woning op de juiste plaats realiseren, met de juiste kwaliteit en prijs.
Dit betekent ook dat we van onze partners vragen om open te staan voor overleg over de huidige plannen en de bereidheid om actief mee te denken hoe het beter kan en moet.

Gemeente geeft het goede voorbeeld

We gaan het goede voorbeeld geven door woningbouwplannen met een gemeentelijke grondexploitatie kwalitatief én kwantitatief bij te sturen en eventueel weg te bestemmen. Dit hebben we bijvoorbeeld al gedaan in het project Poortambacht 11. Hier is gekozen voor:

- verdunning (minder woningen);
- bouwen in kleinere faseringen;
- meer flexibiliteit;
- betere aansluiting bij de behoefte: 60% levensloopgeschikt (senioren) - 30% eengezinswoningen (jonge gezinnen / doorstromers).

Aanpassing van dit woningbouwproject heeft financiële gevolgen voor de gemeente. We kiezen voor toepassing van het beleid door de juiste woning op de juiste plaats te realiseren en nemen in dat kader ook onze verantwoordelijkheid. Dit heeft wel tot gevolg dat we al een besluit hebben genomen om verlies te nemen op deze grondexploitatie.

We onderkennen dat uitvoering van de Woonvisie financiële consequenties kan hebben. Ook bij andere plannen van de gemeente, hard of zacht, gaan wij keuzes maken die mogelijk financiële gevolgen hebben. Echter, het kan niet zo zijn dat uitsluitend de gemeente uitvoering geeft aan het beter in balans brengen van haar plannen op vraag en aanbod en daarvoor de financiële consequenties draagt. Zoals gezegd vragen wij in dat kader ook een inspanning van andere partijen!

Eerst overleg, daarna eventueel juridische stappen

Daarom nemen we de regie en sturen aan op een gewenste herprogrammering.

We gaan in overleg met marktpartijen die onderdeel zijn van de harde plancapaciteit en nog altijd uitvoering dienen te geven aan de realisatie van de woningen. De vertraging in de realisatie van de woningen, die planologisch reeds mogelijk zijn gemaakt, is niet uitsluitend een gevolg van de economische crisis en de stagnatie op de woningmarkt. De uitgevoerde kwalitatieve toets aan het nieuwe woonbeleid heeft het inzicht gegeven dat sommige plannen niet goed aansluiten op de behoefte.

In het belang van een goede woningmarkt op Schouwen-Duiveland wordt het uitgangspunt van het gesprek dat we de juiste woning op de juiste plaats willen realiseren, wat in bepaalde gevallen kan leiden tot het zowel kwalitatief als kwantitatief bijsturen van de inhoud van de plannen. Ook bij een herontwikkelingsvraag vanuit de marktpartijen zal de insteek vanuit de gemeente gericht zijn op kwalitatief en kwantitatief bijsturen van de plannen. Als in overleg kansen worden gezien om harde plancapaciteit uit te wisselen voor op dit moment getoetste zachte plannen of toekomstige nieuwe plannen, dan denken we daar als gemeente actief in mee.

De regionale afspraken zijn gericht op uitvoering van de harde plannen, maar als dat uitblijft, ontwikkelen we beleid waarbij het mogelijk wordt om de woonfunctie in bestemmingsplannen weg te bestemmen of we gaan omgevingsvergunningen intrekken. Het voordeel daarvan is dat daarmee uiteindelijk ruimte ontstaat om wel medewerking te kunnen verlenen aan plannen die goed aansluiten bij onze Woonvisie. In de praktijk zien we ook dat bestaande bouwtitels in bestemmingsplannen sinds langere tijd aanwezig zijn, maar nog altijd onbenut zijn gebleven. Deze latent aanwezige harde plancapaciteit dient in beeld te worden gebracht.

Door gebruik te maken van deze verschillende instrumenten, worden plannen gerealiseerd of wordt er weer ruimte gecreëerd voor nieuwe kwalitatief gewenste plannen. Na het vaststellen van de regionale afspraken gaan we de juridische instrumenten verder uitwerken.

5.2 Uitgangspunten

Bij het maken van keuzes voor het opstellen van het woningbouwprogramma 2014-2023 houden we rekening met een aantal uitgangspunten:

- We nemen de kwalitatieve en kwantitatieve kaders van de Woonvisie als basis;
- We houden rekening met de Provinciale Bevolkings- en Huishoudensprognoses 2012 en de woningmarktverkenning Schouwen-Duiveland (Stecgroep);
- We nemen de woningbouwplanningslijst 2010-2020 als vertrekpunt;
- We houden rekening met de status van een plan (planologisch en/of contractueel); Harde plannen gaan (vooralsnog) voor zachte plannen;
- We maken, waar mogelijk, keuzes in de huidige plannen voor woningbouw om ruimte te creëren voor nieuwe plannen;

- We schuiven de zachte plannen, die op basis van woon- of ruimtelijke behoefte wenselijk zijn, door na de periode van 2024. Indien er ruimte ontstaat in het woningbouwprogramma kan er in de toekomst wellicht medewerking worden verleend aan deze plannen.
- We houden rekening met de woningbouw die de afgelopen jaren al is gerealiseerd in de dorpen en zorgen voor voldoende spreiding in de woonmilieus;
- We nemen, indien hiervoor ruimte is, een restcapaciteit op voor alle kernen om een plan voor de bouw van 1 woning te kunnen realiseren, dat een volkshuisvestelijk, ruimtelijk of milieutechnisch probleem oplost;
- We gaan een voorbeeld geven door woningbouwplannen met een gemeentelijke grondexploitatie, voor zover we dat nog niet gedaan hebben, kwalitatief én kwantitatief bij te sturen. Ook als dit financiële consequenties heeft. Wij verwachten, indien gewenst, ook bijsturing van de marktpartijen.

5.3 Keuzes per woonmilieu

Op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve (mis)match en de hiervoor genoemde uitgangspunten zijn de volgende keuzes per woonmilieu gemaakt voor opstellen van een nieuw woningbouwprogramma 2014-2023.

- Groene plannen: stimuleren
- Oranje plannen: overleggen
- Rode plannen: overleggen en/of afwijzen/stoppen

Zierikzee

In Zierikzee is sprake van een grote overcapaciteit aan plannen en ook kwalitatief moeten er andere keuzes worden gemaakt. We zien in de praktijk ook dat de twee grote projecten Poortambacht 11 en Noorderpolder II niet of slecht tot ontwikkeling komen. De bestaande overcapaciteit in Zierikzee leert ons dat we als gemeente een verantwoordelijkheid hebben om ervoor te waken dat er niet te veel bouwplannen tegelijk op de markt komen. Ook het realiseren van plannen met een eigen identiteit is belangrijk om concurrentie te voorkomen.

Er ligt een opgave om de plannen in Zierikzee die deel uitmaken van de harde plancapaciteit tot ontwikkeling te brengen of, als dit niet lukt, op termijn afscheid te nemen van deze plannen. In Poortambacht 11 hebben inmiddels andere keuzes (zowel kwantitatief als kwalitatief) gemaakt op basis van de uitgangspunten van de Woonvisie. We gaan ook overleggen met de ontwikkelaars om te bezien in hoeverre hun plannen het beste kunnen worden bijgestuurd, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin.

Ondanks dat Haven 't Sas ruimtelijk een gewenste ontwikkeling is, kiezen we op basis van de uitgangspunten ervoor om dit plan vooralsnog niet op te nemen in het woningbouw-programma 2014-2023. Het plan heeft een zachte status en er moet drastisch gesneden worden in het aantal te realiseren woningen in Zierikzee. Het plan schuift daarom door tot na 2024. Indien er ruimte ontstaat in het woningbouwprogramma bijvoorbeeld door het vervallen van een plan, het uitruilen van aantallen of door sloop elders kan er in de toekomst wellicht medewerking worden verleend aan dit plan.

	matchen	matchen beperkt	matchen onvoldoende / niet
Zierikzee			
	Poortambacht -kadewoningen	Poortambacht overig	Poortambacht kavels Rijk
	Borrendamme fase 2	Noorderpolder fase 1	Noorderpolder fase 2+3+4
	Platteweg	Noorderpolder De Lanen	
	Buijse fase 1		Haven't Sas
	Buijse fase 2		
	Buijse fase 2		
Actie	Stimuleren	Overleggen	Overleggen / afwijzen

Toelichting

Na 2024 zal de toename van het aantal huishoudens op Schouwen-Duiveland stabiliseren en is er geen toename meer. Als er te veel en de verkeerde woningen worden gerealiseerd gaat dit ten koste van de bestaande voorraad, met leegstand en verpaupering als gevolg. Dit is een ongewenst toekomstscenario, reden waarom we actief inzetten op vermindering van de totale (harde) plancapaciteit in Zierikzee tot 2024.

Door het vervallen van het project Haven 't Sas bestaat het woningbouwprogramma voor Zierikzee nu netto uit 622 woningen (bruto 803 - 181 sloop). Dit zijn allemaal plannen met een harde status (bestaande bouwtitels en/of harde contractuele afspraken). Ten opzichte van de behoefte (370 woningen) hebben we een harde overcapaciteit van ongeveer 250 woningen.

Dit betekent dat de plancapaciteit in Zierikzee nog met gemiddeld 40% verminderd moet worden om binnen de kaders van de behoefte te komen. Dit is een zeer grote opgave die we eerst moeten gaan realiseren, er is dus geen ruimte voor nieuwe plannen behalve als er ruimte ontstaat in het woningbouwprogramma (1 eraf = 1 erbij).

We maken daarop één uitzondering. Voor gevallen waarin het wenselijk en mogelijk is om een volkshuisvestelijk, ruimtelijk of milieutechnisch knelpunt op te lossen, sluiten we niet uit om daarvoor onze restcapaciteit in te zetten, met dien verstande dat ook hier geldt dat het in beginsel om maximaal één woning per knelpunt gaat. Het is onwenselijk om kansen voor het kunnen oplossen van knelpunten voor Zierikzee te laten liggen vanwege de feitelijke situatie van de overcapaciteit binnen dit woonmilieu.

Het verminderen van de plancapaciteit is een opgave voor alle harde plannen in Zierikzee. Hierbij maken we twee opmerkingen:

1. Bij het herstructureringsplan Buijse worden er minder woningen teruggebouwd dan gesloopt. Dit plan levert daarmee al een belangrijke bijdrage aan de noodzakelijke verdunning. Bij dit plan is verdere verdunning dus niet van toepassing.
2. Binnen het project Poortambacht 11 is het afgelopen jaar de keuze gemaakt om het plan aan te passen. Deze aanpassingen (minder en anders) zijn al verwerkt in het woningbouwprogramma 2014-2023.

In de regionale afspraken formuleren wij een strategie voor het woonmilieu Zierikzee om in overleg te gaan over het aanpassen aan de behoefte én realiseren van de woningen in de planperiode 2014-2023. In hoofdstuk 6 geven we aan hoe we dit gaan doen.

Wij kunnen eenvoudigweg geen lijst presenteren waarop we thans woningen definitief in aantallen verdwijnen, zonder dat daarover afspraken zijn gemaakt en zonder dat de gemeente daarover een goede afweging heeft kunnen maken. Wij zijn van mening dat het formuleren van een opgave (-40%) en het bepalen van een strategie hiervoor op dit moment de enige mogelijkheid is om duidelijk richting te geven aan de opgave waar we voor staan. We kiezen hiervoor omdat we zo enerzijds de opgave goed in beeld hebben. Anderzijds biedt dit uitgangspunt ons de tijd en de ruimte om het overleg met marktpartijen en bijgevolg het maken van afwegingen over herstructurering voor alle plannen in Zierikzee, te kunnen voeren.

Dorpswonen

Bruinisse

In Bruinisse is er eveneens sprake van een overcapaciteit aan plannen. In de Structuurvisie Bruinisse 2025 is rekening gehouden met de mogelijkheid van realisatie van 120 woningen, terwijl sprake is van een behoefte van 90 (inclusief vestigers). Slechts een klein deel van de plannen uit de Structuurvisie Bruinisse 2025 is tot op heden tot ontwikkeling gekomen en kent dus een harde plancapaciteit. Het betreft de plannen Riekusweel IV en Molenweg.

Voor Bruinisse ligt er een belangrijke opgave om een echt dorpshart te creëren. In het centrum is een aantal locaties benoemd die een belangrijke bijdrage moeten leveren aan de gewenste herontwikkeling van het centrumgebied. Voor de echte centrumontwikkelingen gaat het om herontwikkeling van locaties, waarvan de functie wonen slechts een onderdeel is. In het centrum is er behoefte aan wonen boven winkels, maar deze behoefte is beperkt. Hierbij moet ingespeeld worden op levensloopgeschikte (huur) woningen (appartementen).

Zoals eerder al geconstateerd moeten we er als gemeente voor waken dat diverse woningbouwplannen niet allemaal gelijktijdig, dan wel in een zeer kort tijdsbestek na elkaar, in gang worden gezet en op de markt worden gezet. De eigen behoefte in Bruinisse is afgezet over een periode van 10 jaar niet zo groot en plannen voor woningbouw in een kern moeten ook geen concurrent van elkaar zijn als het gaat om het woningtype. Het aanbrenge van een prioritering en fasering is daarmee van groot belang voor het ontwikkelen en realiseren van plannen.

Aangezien plannen voor de echte centrumlocaties nog niet bekend zijn, zijn die niet getoetst. Wel getoetst zijn de harde plannen Riekusweel IV en Molenweg en het zachte plan Riekusweel V. Ruimtelijk scoort Riekusweel IV rood omdat het op een uitleglocatie ligt. Maar in Riekusweel IV wordt ingespeeld op een andere doelgroep en woningtype en is aanvullend op het genre dat in het echte dorpshart/ centrum gerealiseerd kan worden. Riekusweel V scoort onvoldoende op zowel woon- als ruimtelijke behoefte. In het kader van opgave voor de kern heeft deze uitleglocatie geen prioriteit, daarnaast is het ook een zacht plan. Om deze redenen hebben er voor gekozen om dit plan niet op te nemen in het woningbouwprogramma 2014-2023 en schuift het plan ook niet door tot na 2024. Mogelijke financiële gevolgen van deze keuze voor de gemeentelijke begroting worden dit jaar nog voorgelegd aan de raad.

	matchen	matchen beperkt	matchen onvoldoende /niet
Bruinisse			
	Molenweg	Riekusweel IV	Riekusweel V
	Kon. Julianastraat		
	Noordstraat		
Actie	Stimuleren	Overleggen	afwijzen

+ Ruimte voor centrumplannen die voldoen aan kwaliteitseef en locatie

Toelichting

Door het vervallen van het project Riekusweel V bestaat het woningbouwprogramma voor Bruinisse nu uit netto 59 woningen (bruto 128 – 69 sloop). De plannen Kon. Julianastraat, Riekusweel IV en Molenweg hebben een harde status (bestaande bouwtitels en/of harde contractuele afspraken), totaal per saldo een toevoeging van 11 woningen. Het plan Noodstraat is een herstructureringsplan (sloop en nieuwbouw is gelijk).

Hoewel de centrumplannen nog niet concreet zijn, zijn ze wel noodzakelijk om te voldoen aan de kwalitatieve behoefte en de ruimtelijke opgave in Bruinisse. Binnen het woningbouwprogramma hebben we ruimte gereserveerd voor nieuwe plannen met totaal 48 woningen voor het centrum. Op deze wijze kunnen we voldoen aan de kwantitatieve eigen behoefte van 60 woningen in Bruinisse. Nieuwe plannen worden getoetst aan kwaliteitseef, maar ook aan de opgave in het centrum (ligt de locatie in of in de directe nabijheid van het dorpshart), de fasering van het aantal woningen en het te ontwikkelen woningtype ten opzichte van de andere plannen in Bruinisse.

Voor vestigers heeft Bruinisse nog een behoefte staan van 30 woningen. Wij stellen voor om deze woningen in te zetten als restcapaciteit voor alle kernen. Enerzijds is de vraag van vestigers naar specifiek wonen in Bruinisse niet helder in beeld. Voorts blijkt uit het voorgaande dat er voldoende woningen beschikbaar zijn in de plancapaciteit om de prioriteit voor de herontwikkeling van het centrumgebied van Bruinisse te kunnen realiseren en aanvullend op een uitleglocatie te kunnen bouwen, ook voor vestigers. Zoals gezegd is het aanbrenge van een prioritering en fasering van groot belang voor het ontwikkelen en realiseren van plannen.

Inzet restcapaciteit

We willen dit aantal van 30 woningen gebruiken om een enkele woning in de kernen en eventueel het buitengebied te realiseren, een soort restcapaciteit. Voor gevallen waarin het wenselijk en mogelijk is om een volkshuisvestelijk, ruimtelijk of milieutechnisch knelpunt op te lossen, kunnen we onze restcapaciteit in zetten, met dien verstande dat het in beginsel om maximaal één woning per knelpunt gaat. Op deze manier ontstaat er de mogelijkheid om in alle dorpen woningen te realiseren en te zorgen voor meer spreiding over de dorpen, let wel het gaat hierbij dus gemiddeld maar om 3 woningen per jaar! Ook Bruinisse kan van deze mogelijkheid gebruik maken.

Overige kernen

In de overige kernen in Dorpswonen is er een ruime overcapaciteit aan plannen en kwalitatief scoren de plannen slecht. Alleen de herstructureringsplannen scoren goed. Ten opzichte van de eigen behoefte is er twee keer zoveel gepland. De behoefte voor vestigers is zeer beperkt in het Dorpswonen.

Deze overcapaciteit zorgt ervoor dat er onvoldoende focus is op de plannen die gewenst zijn voor de dorpen, met als gevolg dat er weinig plannen gerealiseerd worden. De concurrentie is te groot en er worden te veel van dezelfde woningen (dure eengezinswoningen) gerealiseerd. Veel plannen hebben een harde status (bestaande bouwtitels en/of harde contractuele afspraken), het maken van keuzes is dus beperkt.

De Nieuwpoortstraat in Brouwershaven heeft een zachte status en scoort op beide kwaliteitscriteria rood, realisatie van dit project is daarmee niet gewenst. De Oude Noordstraat in Nieuwerkerk scoort rood op beide kwaliteitscriteria, de ontwikkeling is dus niet gewenst. De locatie heeft echter een harde status, maar is recent verkocht voor andere doeleinden. De exploitatieovereenkomst is niet overdraagbaar en is niet afgesloten met de (nieuwe) eigenaar van de locatie. De Woon-werkkavels in Nieuwerkerk scoort op beide kwaliteitscriteria rood, realisatie van dit project is daarmee niet gewenst. We hebben echter een intentieovereenkomst gesloten en recent met partijen afgesproken over te gaan naar een exploitatieovereenkomst. Door deze recente ontwikkelingen en gegeven verwachtingen hebben we besloten dit project toch toe te voegen aan de regionale afspraken. Er zal wel overleg plaats vinden met de partijen om tot kwalitatieve verbetering van het plan te komen.

Wij hebben besloten om de overige twee projecten (Nieuwpoortstraat en Oude Noordstraat) niet meer op te nemen in de regionale afspraken. We gaan deze keuzes, indien van toepassing, terugkoppelen aan de betreffende marktpartijen.

	matchen	matchen beperkt	matchen onvoldoende / niet
Overige kernen			
	Vuufgemeenten	Oostkenshill	D'Heule (kavels Stolpweg)
	Unastraat	St. Joostdijk	D'Heule (2 ^e fase)
	Burg. van de Havestraat	Lange Achterweg	Oude Noordstraat
	Koninginneplein		Unastraat (locatie Lievense)
	Goemansstraat		Woon-werk kavels meubelrama
	Mr.P. Moggestraat		Brouwerijstraat
	Zweedsestraat		Heereweg
	Phoenixstraat		Pauwstraat
			Nieuwpoortstraat
Actie	Stimuleren	Overleggen	Overleggen / afwijzen

Toelichting

Door het vervallen van projecten Oude Noordstraat en Nieuwpoortstraat bestaat het woningbouwprogramma voor de overige kernen nu netto uit 70 woningen (bruto 143-73 sloop). Dit zijn allemaal plannen met een harde status (bestaande bouwtitels en/of harde contractuele afspraken).

Ten opzichte van de totale behoefte (60 woningen) betekent dit een kleine overcapaciteit van 10 woningen in de overige kernen van Dorpswonen. Dit aantal is op dit moment geen direct probleem. Er ligt hierdoor wel een opgave tot herprogrammering van - 15% op de totale harde plancapaciteit. De overcapaciteit van harde plannen betekent dat er vooralsnog geen ruimte is voor nieuwe plannen binnen de overige kernen in Dorpswonen. Ook hier geldt dat we één uitzondering maken. Voor gevallen waarin het wenselijk en mogelijk is om een volkshuisvestelijk, ruimtelijk of milieutechnisch knelpunt op te lossen, sluiten we niet uit om daarvoor onze restcapaciteit in te zetten, met dien verstande dat ook hier geldt dat het in beginsel om maximaal één woning per knelpunt gaat.

We gaan met de marktpartijen in overleg over projecten die oranje scoren (projecten die beperkt en onvoldoende matchen). Hiervoor geldt dat het doel is om de plannen vooral kwalitatief en waar mogelijk kwantitatief in overeenstemming te brengen met de behoefte (minimale opgave -15%). Dit kan leiden tot het wijzigen van de plannen. In Dorpswonen heeft de gemeente ook een aantal projecten lopen, waarvoor zij de grondexploitatie voert en die oranje scoren. Wij zullen ten aanzien van onze eigen plannen (D'Heule en Oostkenshil) eveneens een heroverweging gaan maken op de onderdelen kwaliteit en kwantiteit en die heroverweging betrekken in de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de Bebouwde Kom Nieuwerkerk en Bebouwde Kom Oosterland.

Het verminderen van het aantal woningen in onze eigen grondexploitatie plannen heeft grote financiële consequenties voor de gemeentelijke begroting. Ook voor het woonmilieu Dorpswonen geldt dat de gemeente niet alleen haar verantwoordelijkheid kan nemen. Wij verwachten nadrukkelijk ook van marktpartijen dat zij bereid zijn om in overleg te treden over het resultaat van de toets aan de behoefte en indien nodig de plannen kwantitatief en kwalitatief bijstellen. Zoals voor alle woonmilieus geldt ook voor Dorpswonen dat het mogelijk is om uiteindelijk tot de conclusie te komen dat aanwezige harde plancapaciteit die onbenut blijft uiteindelijk te moeten wegbestemmen. Deze aanpassingen zijn nodig om weer dynamiek te krijgen in de woningmarkt en eventueel ruimte te maken voor nieuwe plannen die beter inspelen op de huidige behoefte, dan de bestaande plannen.

Wonen aan de kust

In het woonmilieu Wonen aan de kust is een ruime overcapaciteit aan plannen en kwalitatief scoren de plannen ook niet goed. Opvallend is dat alle projecten, op één na, in Burgh-Haamstede zijn gepland. Dit geeft geen evenwichtige verdeling van het realiseren van nieuwbouw tussen de kernen in het woonmilieu Wonen aan de kust. Dit betekent veel concurrentie tussen plannen in Burgh-Haamstede, zeker als deze allemaal op korte termijn tot ontwikkeling komen.

De Burghseweg is een zacht plan in Wonen aan de kust. Het is ruimtelijk wel gewenst, maar scoort onvoldoende op woonbehoefte en daarom hebben we besloten dit plan niet op te nemen op het woningbouwprogramma voor de periode 2014-2023. Een uitzondering hierop vormt de 4 kavels aan de Burghseweg (Noordhoek), aangezien dit onderdeel van het plan een harde status heeft (contractueel hard). Dit onderdeel scoort voldoende op ruimtelijke aspecten, maar onvoldoende op woonbehoefte. Het overige deel van het plan hebben we vooralsnog doorgeschoven naar de periode na 2024 en maakt daarmee in beginsel geen deel uit van de regionale afspraken. Deze locatie zal mogelijk in de toekomst, als de vraag van vestigers beter bekend is en de migratie aanhoudt nog wel tot ontwikkeling kunnen komen. Echter, daarvoor geldt dan dat het eerst nodig is dat andere plannen zowel kwalitatief als kwantitatief zijn bijgesteld. Indien er ruimte ontstaat in het woningbouwprogramma bijvoorbeeld door het vervallen van een plan, het uitruilen van aantallen of door sloop elders kan er in de toekomst wellicht medewerking worden verleend aan dit plan.

Ook de locatie aan de Dijkstraat heeft een zachte status, er ligt geen concreet plan maar ruimtelijk gezien is een ontwikkeling op deze locatie wel gewenst. We hebben besloten dit plan niet op te nemen op het woningbouwprogramma voor de periode 2014-2023, maar door te schuiven na de periode van 2024. Ook hier geldt indien er ruimte ontstaat in het woningbouwprogramma bijvoorbeeld door het vervallen van een plan, het uitruilen van aantallen of door sloop elders, kan er in de toekomst wellicht medewerking worden verleend aan dit plan.

De locatie aan de Platboslaan heeft een harde status, maar er ligt geen concreet plan. In de directe omgeving vindt hier een grote herstructurering plaats, extra woningen hier zijn niet gewenst en gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van die omgeving. Om deze redenen hebben er voor gekozen om dit plan niet op te nemen in het woningbouwprogramma 2014-2023 en schuift het plan ook niet door tot na 2024. Mogelijke financiële gevolgen van deze keuze voor de gemeentelijke begroting worden dit jaar nog voorgelegd aan de raad.

	matchen	matchen beperkt	matchen onvoldoende / niet
Wonen			
a/d kust			
	Westerenban	Duinoord fase 2	Lijnzaad
	Duinoord fase 1	Duinoord fase 3	Julianastraat
		Hogezoom	Burghseweg (Noordhoek)
			Dijkstraat
			Burghseweg
			Platboslaan
Actie	Stimuleren	Overleggen	Overleggen / afwijzen

+ Ruimte voor centrumplannen in Renesse die voldoen aan de kwaliteitzeef

Toelichting

Als de projecten Burghseweg en Dijkstraat worden doorgeschoven en het project Platboslaan vervalt, bestaat het woningbouwprogramma voor Wonen aan de kust uit netto 114 woningen (bruto 156-42 sloop). Dit zijn allemaal plannen met een harde status (bestaande bouwtitels en/of harde contractuele afspraken).

Een groot deel van de resterende plannen scoort oranje. Dat betekent dat we ook met marktpartijen in dit woonmilieu in overleg zullen treden over het bijstellen van de plannen, zowel in kwalitatieve, als in kwantitatieve zin. Immers, alleen door de keuze om gemeentelijke plancapaciteit door te schuiven en te laten vervallen ontstaat er ruimte (16 woningen), maar nog steeds ligt er een opgave om het totaal aantal woningen in dit woonmilieu uiteindelijk af te stemmen op de kwalitatieve behoefte. Inspelen op een kwalitatieve behoefte, kan kwantitatieve gevolgen hebben. Met andere woorden, wij vragen ook in dit woonmilieu nadrukkelijk om een inspanning van de marktpartijen, met name om hier in te spelen op de behoefte van de vestiger. Ook door de sterke vergrijzing in dit woonmilieu zal er beter ingespeeld moeten worden op levensloopgeschikte woningen.

Renesse

In de strategische visie Tij van de Toekomst zetten we in op een kwaliteitsimpuls voor het dorp Renesse en het versterken van de verbinding met de omliggende omgeving en de Brouwersdam. Renesse kan op termijn een 'trendy' en eigentijdse badplaats worden. De centrale doelstelling van het Masterplan Renesse is het bieden van een integraal ruimtelijk functioneel ontwikkelingskader voor de aankomende 20 jaar. Het Masterplan Renesse moet een samenhangende visie vormen op het toekomstige woon-, werk-, verblijfsklimaat en de relatie tussen kern, strand en andere omliggende gebieden versterken.

De kleine ruimte die door het doorschuiven ontstaat, willen we benutten voor nieuwe plannen in de kern Renesse voor maximaal 16 woningen, op het moment dat het Masterplan Renesse en wellicht het uitvoeringsprogramma (fase 2) is vastgesteld. Daarnaast weten we dat de vestigers de behoefte hebben om zich in Renesse te vestigen en heeft er de laatste 5 jaar in Renesse geen nieuwbouw plaatsgevonden. Ook voor een goede spreiding in dit woonmilieu is het gewenst om in Renesse woningen te kunnen realiseren.

Wel betekent dit dat er op dit moment geen ruimte meer is voor andere nieuwe plannen in het woonmilieu Wonen aan de kust. Ook hier geldt dat we één uitzondering maken. Voor gevallen waarin het wenselijk en mogelijk is om een volkshuisvestelijk, ruimtelijk of milieutechnisch knelpunt op te lossen, sluiten we niet uit om daarvoor onze restcapaciteit in te zetten, met dien verstande dat ook hier geldt dat het in beginsel om maximaal één woning per knelpunt gaat.

5.3 Samenvatting keuzes woningbouwprogramma:

woonmilieu	behoefte	bruto	sloop	netto	opgave tot 2024	na 2024
Zierikzee	370	803	181	622	- 40%	60
Dorpswonen	120	271	142	129		
Bruinisse	60	128	69	59		
Overig	60	143	73	70	- 15%	
Wonen aan de kust	130	172	42	130		30 16
Restcapaciteit alle woonmilieus	30	30		30		
Totaal	650	1276	365	911	-/- 260	106

Het opstellen van een woningbouwprogramma ten behoeve van regionale afspraken kan voor onze gemeente op dit moment niet meer zijn dan een richtinggevend kader. Zoals gezegd kunnen we de overschrijding die voortvloeit uit de bestaande harde plancapaciteit niet ontkennen en daarmee eenvoudig wegschrijven. De ruimte voor nieuwe initiatieven, die niet op het woningbouwprogramma staan, is daardoor zeer beperkt. We onderkennen nadrukkelijk wel het belang van het inzetten op het creëren van een betere balans tussen vraag en aanbod. Dat vraagt om een kritische blik op de aard van de plannen binnen onze (harde) plancapaciteit.

We onderkennen dat uitvoering van de woonvisie ook financiële consequenties kan hebben. Bij plannen van de gemeente, hard of zacht, gaan wij keuzes maken die mogelijk financiële gevolgen hebben. Echter, het kan niet zo zijn dat uitsluitend de gemeente uitvoering geeft aan het beter in balans brengen van haar plannen op vraag en aanbod en daarvoor de financiële consequenties draagt. Zoals gezegd vragen wij in dat kader ook een inspanning van andere (markt)partijen.

Dit betekent dat we de volgende strategie gaan volgen om in 2024 te komen tot een goed en realistisch kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma:

Overleg

- We gaan stimuleren dat de bestaande harde plancapaciteit wordt gerealiseerd. Hierbij gaan we in overleg met de marktpartijen om plannen kwalitatief en kwantitatief bij te sturen op basis van de uitkomsten van de kwaliteitszeef om te voldoen aan de behoefte (anders én minder). Indien er in een plan voortgang zit bijvoorbeeld doordat er net een omgevingsvergunning is verleend, nieuwe afspraken zijn gemaakt, een bestemmingsplan is goedgekeurd of overleg plaatsvindt over de exploitatieovereenkomst, zal het overleg alleen plaatsvinden om uitleg te geven over de strategie.
- Ook bij een verzoek om herontwikkeling van de bestaande plancapaciteit wordt de strategie van anders én minder gehanteerd.
- We vragen onze partners open te staan voor overleg om de juiste woning op de juiste plaats realiseren, met de juiste kwaliteit en prijs.

Opgave

- We hebben de plancapaciteit kwalitatief beoordeeld en keuzes gemaakt om, zoveel als mogelijk, te voldoen aan de kaders van de Woonvisie en de provincie. Het verder verminderen van de netto plancapaciteit van 911 woningen is op dit moment juridisch gezien niet mogelijk. Maar geeft duidelijk aan wat de opgave is.
- We hebben, gezamenlijk met de marktpartijen, een opgave om het totale woningbouwprogramma tot 2024 te reduceren met ongeveer 260 woningen.
- We hebben, gezamenlijk met de marktpartijen, een opgave in Zierikzee om de harde plancapaciteit met minimaal 40% te reduceren. We hebben in het project Poortambacht 11 aanpassingen gedaan, anders was de overcapaciteit nog groter.
- We hebben, gezamenlijk met de marktpartijen, een opgave om in het woonmilieu Dorpswonen - Overige kernen de plancapaciteit met minimaal 15% te reduceren. Door de keuzes die we gemaakt hebben, is deze overcapaciteit al naar beneden bijgesteld.
- We hebben, gezamenlijk met de marktpartijen, een opgave in het woonmilieu Dorpswonen – Bruinisse om prioriteit te stellen aan het herstructureren en realiseren van woningen in het dorpschart van Bruinisse, vóór andere locaties genoemd in de Structuurvisie Bruinisse 2025.
- We hebben, gezamenlijk met de marktpartijen, een opgave in het woonmilieu Wonen aan de kust om plannen zowel in kwalitatieve, als in kwantitatieve zin bij te stellen. Immers, alleen door de keuze om gemeentelijke plancapaciteit door te schuiven en te laten vervallen, is er op dit moment geen kwantitatieve overcapaciteit. Wij vragen in dit woonmilieu nadrukkelijk een inspanning van de marktpartijen, om hier in te spelen op de behoefte van de vestigers.
- We gaan afspraken maken met partijen om kwalitatief in te spelen op de toekomstige vraag van bewoners. Hierbij heeft het bouwen van levensloopgeschikte (huur)woningen en middeldure (koop) woningen de grootste prioriteit.

- We gaan met marktpartijen nadere afspraken maken over fasering en realisatie. Het programma beslaat een periode van 10 jaar. Eigen identiteit, differentiatie en spreiding van plannen binnen de woonmilieus is noodzakelijk om concurrentie te voorkomen.

Kansen

- We hebben ruimte in de centrumplannen Bruinisse en Renesse om nieuwe woningbouwinitiatieven van meer dan 1 woning te beoordelen en te realiseren. Plannen in Bruinisse moeten passen binnen de Structuurvisie Bruinisse 2025, hierbij geven we prioriteit aan de herontwikkeling van het dorpshart. Plannen in Renesse worden in behandeling genomen op het moment dat het Masterplan Renesse en het uitvoeringsprogramma is vastgesteld.
- We hebben een restcapaciteit voor alle woonmilieus om een volkshuisvestelijk, ruimtelijk of milieutechnisch knelpunt op te lossen, met dien verstande dat het in het beginsel gaat om maximaal één woning per knelpunt. Gemiddeld hebben we hiervoor 3 woningen per jaar beschikbaar.
- Overige nieuwe initiatieven zijn mogelijk als er harde plancapaciteit vervalt, uitruil met harde plancapaciteit plaatsvindt of er woningen worden gesloopt (1 eraf = 1 erbij).
- We werken alleen mee aan zachte c.q. nieuwe plannen voor woningbouw als deze voldoet aan de kwaliteitszeef én er kwantitatieve ruimte is in het betreffende woonmilieu. Als aan beide punten wordt voldaan, wordt het plan pas opgenomen in de regionale afspraken.

Keuzes

- We hebben de ruimtelijk gewenste, maar zachte projecten Haven 't Sas (Zierikzee), Dijkstraat (Scharendijke) en Burghseweg (Burgh-Haamstede) doorgeschoven tot na 2024 en maken daarmee vooralsnog geen deel uit van de huidige regionale afspraken. Indien er ruimte ontstaat in het woningbouwprogramma kan er in de toekomst wellicht medewerking worden verleend aan deze plannen.
- We hebben het zachte project Riekusweel V (Bruinisse) en het harde project Platboslaan (Burgh-Haamstede) laten vervallen en komen niet meer terug op het woningbouwprogramma. Deze projecten zijn ruimtelijk en qua behoefte niet gewenst. Er ontstaan ruimtelijk geen problemen als deze locaties blijven zoals ze nu zijn, ze blijven in het bezit van de gemeente. Bij de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de dorpen zal de feitelijke situatie worden bestemd. De mogelijke financiële consequenties van deze keuzes worden meegenomen in de gemeentelijke begroting. De gemeenteraad neemt hierover zo snel mogelijk een besluit.
- We hebben besloten om de projecten Oude Noordstraat in Nieuwerkerk en de Nieuwpoortstraat in Brouwershaven niet meer op te nemen in het woningbouwprogramma. Deze projecten kunnen hierdoor vooralsnog niet meer worden gerealiseerd. De initiatiefnemers worden op de hoogte gebracht van dit besluit.

We creëren hierdoor duidelijkheid en meer kansen voor projecten die zijn opgenomen op het woningbouwprogramma tot 2024, MAAR

- We verwachten echter wel dat er voortgang zit in deze projecten. We koppelen aan het maken van (nieuwe) afspraken over plannen een beperkte geldigheidsduur, anders blokkeren ze de mogelijkheid voor nieuwe initiatieven. Dit geldt ook voor principeverzoeken en vergunningen.
- Indien realisatie van de projecten op het woningbouwprogramma uitblijft, gaan we beleid opstellen om het 'wegbestemmen' van ongebruikte rechtstreekse bouwtitels in bestemmingsplannen mogelijk te maken en gaan we ongebruikte omgevingsvergunningen intrekken.
- We gaan individuele bouwtitels en wijzigingsbevoegdheden voor een woonfunctie in bestemmingsplannen in beeld brengen. Bij het actualiseren van de komplannen moet goed gekeken worden naar deze ongebruikte (woon)bestemmingen. Er zal een kwalitatieve en kwantitatieve afweging gemaakt worden of deze mogelijkheden nog in het bestemmingsplan mogen blijven zitten. Het gaat om particuliere (bouw)kavels die (nog) niet gebruikt zijn en om 'dubbel' bestemmingen bijvoorbeeld 'Centrum'.

Tenslotte

- We zetten in op herstructurering van de bestaande voorraad door 365 woningen tot 2024 te slopen en waar gewenst te herbouwen.
- We stimuleren inbreiding voor uitbreiding, 95% van de plannen worden gerealiseerd binnen bebouwd gebied.
- Er is continue aandacht voor de actualiteit en ontwikkelingen rond de woningmarkt. De wereld verandert en dat heeft effect op het beleid en de uitgangspunten. We gaan jaarlijks de effecten van de maatregelen monitoren door middel van een overzicht met een beperkt aantal kengetallen

(zie voorbeeld Woonvisie). Hierdoor ontstaat inzicht in de veranderende marktomstandigheden en kunnen we beleid bijstellen als dit nodig is.

- We gaan inzetten op marketing en promotie om vestigers aan te trekken en eigen inwoners te behouden. Er liggen namelijk kansen om mensen van buitenaf aan te trekken, door het realiseren van de juiste woning op de juiste plaats. Als we samen met onze partners energie steken in het uitdragen van onze specifieke woonkwaliteiten kunnen we deze ambitie waarmaken. Dit vraagt wel capaciteit en middelen van de verschillende partijen.
- We gaan onderzoek doen naar de bestaande woningvoorraad, wat de kwaliteiten daarvan zijn en op welke wijze die moet worden aangepast om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte en bevolkingssamenstelling (Pilot woonkwaliteit).

Nieuwe koers woningbouwprogramma

Best mogelijke eindplaatje 2014 - 2023 na het maken van de keuzes en het bepalen van de strategie:

Ontwikkeling woning- bouwplanning S-D 2010 - 2013	Vertrek- punt 2010	Na aanpassingen 2010-2013	2014-2023			Eind- plaatje in 2024
			Bruto	Sloop	Netto	
	Netto		Bruto	Sloop	Netto	netto
Uitbreiding	652	16	38		38	32
Inbreiding	697	1.129	807		807	552
Vervangende nieuwbouw bruto	(469)	(355)	431			
Sloop totaal	(- 348)	(- 274)		- 365		
Saldo herstructurering	121	81			66	66
Saldo	1.470	1.226	1276	- 365	911	650
Kaders provincie	1.400				585*	585*
Kaders gemeente	1.400				650	650
Na 2020 (Noorderpolder)	230					
Totaal	1700	1.226				

* (450 woningen + 30% overplanning)tvvvv

Bijlage 1: Woningbouwprogramma regio Schouwen-Duiveland 2014-2023

18 maart 2014

woonmilieu	Kern	Soort locatie	Locatie	Huur				Koop				Totaal Bruto	Totaal NETTO	sloop			
				eengezinswoning		appartement/ multitreden		eengezinswoning		appartement/ multitreden							
				< 681	> 681	< 681	> 681	< 180.000	180-250	> 250.000	< 180.000				180-250	> 250.000	
Zierikzee		I	Poorambacht (kadewoningen)					18	10					28	28		
		I	Poorambacht (bouwbedrijf Rijk)						4					4	4		
		I	Poorambacht overig			34		28	16		18			114	114		
		I	Noorderpolder De velden fase 1					9	6					15	15		
		I	Noorderpolder De velden fase 2/3/4						300		72			372	372		
		I	Noorderpolder De lanen						93					93	93		
		I	Platteweg						2					2	2		
		I	Haven 't Sas														
		H	Borrendamme fase 2								46			46	46	6	40
		H	Buyse fase 1		24	16								40	7	33	
		H	Buyse fase 2		21	13			11					45	-11	56	
		H	Buyse fase 3		20	12			12					44	-8	52	
			Totaal	65	0	41	34	23	55	431	0	64	90	803	622	181	
			woningbouwkader vestigeis	10	25	60	30	25	90	40	0	20	20		320	50	
																-250	
Doorps-wonen																	
		Bruinisse	U	Riekusweel IV					5	16				21	21		
			I	Molenweg						2				2	2		
			I	Centrum									48	48	48		
			H	Kon. Julianastraat fase 1+2+3		37	13							50	-12	62	
			H	Noordstraat		2	5							7	0	7	
				subtotaal	39	0	18	0	5	18	0	0	0	48	128	59	69
				woningbouwkader	10	15	15		20			15			60	60	
		Nieuwerkerk	I	d'heule (Stolpweg)						5				5	5		
			I	d'heule 2e fase						6				6	6		
			I	Unastraat					3	2				5	5		
			U	Woon-werk kavels meubelrama						6				6	6		
	Oosterland	H	Unastraat			9							15	0	15		
		I	Oostkenshill						16				16	16			
		I	St. Joostdijk						6				6	6			
		I	Lange Achtenweg						3				3	3			
		H	Burg. Vd Havestraat			15							24	0	24		
		H	Koninginplein			4							6	0	6		
	Noordgouwe	I	Brouwerijstraat					3	7	1			11	11			
		U	Heereweg						6				6	6			

opgave
tot 2024
na 2024

60

-250

woonmilieu	Kern	Soort locatie	Locatie	Huur		Koop			Totaal Bruto	Totaal NETTO	sloop			
				eengezinswoning	appartement/ nultreden	eengezinswoning	appartement/ nultreden	> 250.000						
				< 681	> 681	< 180.000	180-250	> 250.000						
	Dreischor	H	Pauwstraat		5				5	4	1			
		H	Goemansstraat		5				8	0	8			
		H	Mir. P. Moggestraat		5				8	0	8			
	Ouwerkerk	H	Zweedsestraat		4				7	0	7			
		H	Phoenixstraat		3				4	0	4			
	Kerkwerve	U	Vuurgemeten				2		2	0	2			
			subtotaal	27	0	50	0	6	15	45	0	143		
			woningbouwkader		*						70	73		
			vestigers								40			
			Totaal	66	0	68	0	6	20	63	0	48	129	
												20	142	
												120		
				Huur		Koop								
				eengezinswoning	appartement/ nultreden	eengezinswoning	appartement/ nultreden	> 250.000	onbekend		Totaal			
				< 681	> 681	< 180.000	180-250	> 250.000	Bruto	NETTO	sloop			
Wonen aan de kust	Burgh-Haamstede	I	Westerenban					1			1	1		
		I	Zandweg/Lijnzaad				10				10	10		
		I	Julianastraat				16				16	16		
		I	Burghseweg (Noordhoek)					4			4	4		
		I	Burghseweg											
		H	Duinoord fase 1		65						65	55		
		H	Duinoord fase 2						33		33	9		
		H	Duinoord fase 3		8			16			24	16		
				subtotaal	8	0	65	0	26	0	21	0	33	0
		Scharendijke	I	Dijkstraat										
		Renesse	U	Hogezoom										
			I	Centrum										
				subtotaal	0	0	0	0	3	0	0	0	16	16
				Totaal	8	0	65	0	26	0	24	0	33	16
			woningbouwkader		*									
			vestigers									30		
												100		
			restcapaciteit 1 woning									30		
			I/U									30		
			Totaal NETTO	139	0	174	34	55	75	518	0	64	123	94
													1276	91
													365	

Bijlage 2: Begrippenlijst kwaliteitszeef

Ruimtelijke aspecten	
Inbreiding	Locaties die vallen binnen de grenzen van bestaand bebouwd gebied van een kern vastgesteld door de provincie in het Omgevingsplan 2012-2018 (zie kaartje, rode contour)
Uitbreiding	Locaties die vallen buiten de grenzen van bestaand bebouwd gebied van een kern vastgesteld door de provincie in het Omgevingsplan 2012-2018.
Sloop	Het afbreken (tot de grond) van onroerend goed, waarvan de economische levensduur ten einde is met als doel om de vrijgekomen ruimte of locatie te gebruiken voor een nieuwe functie.
Meer woningen gesloopt dan gebouwd	Meer woningen slopen dan terugbouwen op dezelfde plaats biedt kansen voor het kwalitatief herinrichten van de omgeving en het verdunnen van de woningvoorraad. De ruimte die ontstaat door verdunning kan elders worden ingezet voor nieuwe ontwikkelingen.
Ruimtelijk of milieuprobleem	De bestaande functie c.q. gebouw past ruimtelijk of milieutechnisch niet of onvoldoende in de huidige omgeving. Het aanpassen of saneren van de functie c.q. gebouw is gewenst.
Meerwaarde directe woonomgeving	De toekomstige functie van het plan omvat ten opzichte van de bestaande omgeving meer dan alleen het bouwen van woningen. Hierbij kan gedacht worden aan investeringen in de parkeren, verlichting, spelen, groen, voorzieningen enz.
Integrale gebiedsontwikkeling	Het opnieuw invullen van een gebied, waarbij verschillende functies zoals (boven- en ondergrondse) infrastructuur, groen wonen, werken en recreatie in hun onderlinge samenhang worden gerealiseerd. Daarbij is er sprake van een publiek-private samenwerking. Een integrale gebiedsontwikkeling is een combinatie van een grond- en opstalexploitatie en planontwikkeling. De ontwikkelingen kernmerken zich in een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse vereveningen (op het niveau van de integrale gebiedsontwikkeling).
Passende, hoogwaardige omgevingskwaliteit	Ingrepen in de ruimtelijke context die door de meeste mensen als passend/niet storend worden ervaren en die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van een omgeving of voldoet aan een beeldkwaliteitsplan. De verbetering vertaald zich in: <ul style="list-style-type: none"> • Het toepassen van materialen met een lange levensloop; • Het afstemmen van materialen en kleuren met de directe omgeving; • De ingreep is gebaseerd op een duidelijke en logische visie; • Ontwikkeling geeft blijkt van een bijzonder goed gevoel voor detaillering; • Een passende identiteit in relatie tot de omgeving, stad of dorp
Duurzaamheidsladder	De duurzaamheidsladder is een motiveringseis in het besluit Ruimtelijke ordening (Bro) en beoogt dat gemeenten een zorgvuldige afweging maken over het gebruik van de ruimte en overprogrammering tegengaan. De ladder moet toegepast worden bij bestemmingsplannen en omgevingvergunningen waar stedelijke ontwikkelingen in zijn opgenomen. De ladder gaat uit van drie stappen, met duidelijke voorwaarden om naar de volgende stap te gaan. Het geeft de voorkeur aan om te ontwikkelen naar regionale behoefte, in bestaand stedelijk gebied en op goed ontsloten locaties.
Ruimte voor ruimte / Landgoederenregeling	Zie toelichting in bijlage 3 van de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland

Watergerelateerd project	Investeringsprojecten waarbij er gebruik gemaakt wordt van water en/of de beleving van water een rol speelt in het project. Water heeft het eiland en haar bewoners gevormd. Het water is de bron van en drijfveer achter economische ontwikkelingen en kansen. In 2040 wil de gemeente toonaangevend en een voorbeeld zijn voor waterrijke woonmilieus, vooral in het buitengebied liggen hiervoor kansen.
Woonbehoefte	
Woningbouwkader per woonmilieu	In hoofdstuk 4 van de Woonvisie (blz. 20 en 21) is voor de woonmilieus Zierikzee en Dorpswonen een woningbouwkader vastgesteld. Voor het woonmilieu Wonen aan de kust ligt het accent op de doelgroep ouderen en levensloopgeschikt bouwen.
Vernieuwend concept	Het plan moet de gevraagde of differentiatie in woningtypologieën toevoegen aan de bestaande woningvoorraad op een creatieve vernieuwde manier. Het vernieuwende concept moet kopers verleiden om weer een woning te kopen bv. door optie mogelijkheden en vraaggericht bouwen. Dus niet nog meer van hetzelfde woningen met de zelfde prijs in de zelfde omgeving.
Marketingstrategie	Strategie die de richting aangeeft waarin marketingactiviteiten plaatsvinden om het doel te bereiken. Heeft betrekking op het product (wat bouw je), de doelgroep (voor wie), de locatie (op welke plek) en (promotie) hoe breng je dit aan de man.
Gedifferentieerd aanbod woningen	Diversiteit aan woningen in koop- en huursector met een variatie in prijs-kwaliteitverhouding.
Levensloopgeschikte woningen	Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in het geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning kenmerkt zich door het feit dat de voordeur zonder trappenlopen is te bereiken en alle primaire voorzieningen (woonkamer, badkamer, slaapkamer en keuken) zich op één woonlaag bevinden.
Woonmilieu Dorpswonen	De kernen Bruinisse, Brouwershaven, Nieuwerkerk, Oosterland, Dreischor, Kerkwerpe, Noordgouwe, Ouwkerk, Serooskerke, Sirjansland, Zonnemaire. Plannen die buiten de contouren van een kern vallen (uitbreiding), maar binnen de oude gemeentegrenzen van 1960 wijzen we toe aan desbetreffend woonmilieu (zie kaartje, wit en groen).
Woonmilieu Wonen aan de kust	De kernen Burgh-Haamstede, Renesse, Ellemeet, Scharendijke en Noordwelle. Plannen die buiten de contouren van een kern vallen (uitbreiding), maar binnen de oude gemeentegrenzen van 1960 wijzen we toe aan desbetreffend woonmilieu (zie kaartje, bruin).
Slopen van incurante woningen	Het uit de markt halen van te kleine of niet functionele koop- en huurwoningen die niet meer voldoen aan de huidige kwalitatieve woonwensen.

kwaliteitszeef woningbouwprojecten

verzoek

ruimtelijke aspecten

inbreiding

- er is sprake van sloop
- er is geen sprake van sloop

uitbreiding

- wordt de dorps/stadsrand verbeterd, is er sprake van een logische afronding die in de huidige situatie niet gerealiseerd kan worden?
- voldoet het plan aan de duurzaamheidsladder?
- is de ruimte voor ruimte regeling en/of de landgoederenregeling van toepassing en/of wordt er een milieukneipunt opgelost?
- is het een watergerelateerd project?

- worden er meer woningen gesloopt dan gebouwd?
- wordt er een ruimtelijk en/of milieuprobleem opgelost?
- is er een meerwaarde voor de directe (woon)omgeving?
- is er sprake van integrale gebiedsontwikkeling?
- Worden er meerdere problemen/functies aangepakt?
- is er sprake van een passende hoogwaardige beeldkwaliteit en omgevingskwaliteit?

ruimtelijk:	
aantal rood	
aantal groen	

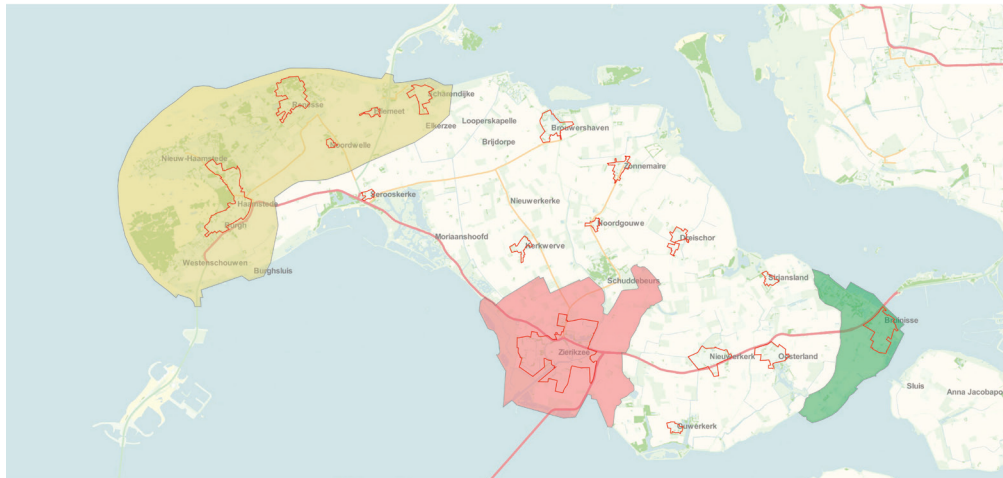
woonbehoefte

- Is de vraag naar woningen voldoende onderbouwd; de juiste woning op de juiste plaats, met de juiste prijs en de juiste kwaliteit (gebruik maken van het woningbouwkader per woonmilieu)
- Is het een creatief en vernieuwend concept? Voegt het plan iets toe aan de bestaande voorraad.
- Is de marktpotentie onderbouwd met een marketingstrategie? Het plan moet ontwikkeld zijn vanuit de vraag van de consument.
- Voorziet het plan in een gedifferentieerd woningsaanbod waarvan ca. 50% levensloopgeschikte woningen?

- Plan speelt in Zierikzee
- Plan speelt in woonmilieu 'dorpswaaien'
- Plan speelt in woonmilieu 'wonen aan de kust'
- Voorziet het plan in ca. 30% middeldure koopwoningen (180.000 - 250.000)
- Is het een plan in Bruinisse?
- Voorziet het plan in de sloop van incourante woningen?

wonen:	
aantal rood	
aantal groen	

Toetsingskaart Woonvisie



- wonen aan de kust
- Bruinisse
- Zierikzee
- rode contour



Laan van St. Hilaire 2
4301 SH Zierikzee

Postadres:
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000
F (0111) 452 452

gemeente@schouwen-duiveland.nl
www.schouwen-duiveland.nl

