

Samenvatting evaluatie woonvisie over de periode 2013-2017

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

- Bijlage 1. Actieprogramma 2013-2022
- Paragraaf 1.2. Kaders om rekening mee te houden (provinciaal en gemeentelijk)
- Paragraaf 2.1. Trends en ontwikkelingen (ook nieuwe wettelijke ontwikkelingen zijn meegenomen)
- Paragraaf 3.2. Ons doel voor 2022 (Tij van de toekomst en ambitie)

Per onderdeel geven we kort weer wat de verwachting was en hoe dit onderdeel zich heeft ontwikkeld in de afgelopen 5 jaar. Vervolgens wordt aangegeven wat de ontwikkeling is in de komende periode 2018-2027 en of dit nog actie behoeft. In de bijlage staat een uitgebreide evaluatie van deze onderdelen van de woonvisie.

Hier volgt een algemene samenvatting van de evaluatie van de periode 2013-2017:

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

Bijlage: Evaluatie woonvisie periode 2013-2017

Bijlage 1 Actieprogramma 2013-2022

De uitvoering van het beleid moet geborgd zijn. De gemeente wil via concrete acties en maatregelen zorgen voor deze borging bij gemeentebestuur, politiek en ambtelijke organisatie. In het actieprogramma staan maatregelen en acties die voortkomen uit de Woonvisie. Hieronder is de voortgang van dit actieprogramma opgenomen.

	Gerealiseerd
	Gedeeltelijk gerealiseerd
	(nog) Niet gerealiseerd

X	Doorlopend
#	Korte termijn (tussen 1-3 jaar)
!!	Hoge prioriteit (< 1 jaar)

Nr.	Maatregel	Jaar-gereed	Door-lopend	Toelichting verantwoording 2013-2017	Openstaande actie(s)	Actie 2018 ev.
1	Gemeente stuurt in kwantitatieve en kwalitatieve zin op de woningbouwkaders voor de drie woonmilieus (regionale woningbouwafspraken).		X	Regionale afspraken zijn door het college vastgesteld op 18 maart 2014. Hierin is een kwalitatief afwegingskader opgenomen. De kwalitatieve en kwantitatieve (mis)match is per woonmilieu in kaart gebracht en er zijn keuzes over woningbouwprojecten gemaakt.	Herijken afwegingskader en woningbouwprojecten toetsen aan dit nieuwe kader.	!!
2	Ongeveer 60% van de nieuwbouw voor lokale behoefte wordt gebouwd als levensloopgeschikte (l)g woning. Hierover afspraken maken met ontwikkelende partijen.		X	Gerealiseerd in 2013-2016: Buijse (29), De Velden (13), Riekusweel (5), Kon. Julianastraat (9), Pauwstraat (5) Totaal zijn er in de periode 2013-2016 156 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waarvan 61 levensloopgeschikt. Dit is 40%. Onbekend is of de individueel gebouwde woningen en de splitsingen/functieveranderingen levensloopgeschikt zijn gebouwd. De verwachting is dat dit niet het geval is. Het percentage zal daardoor zakken naar 25-30%. Afspraken over levensloopgeschikt bouwen zijn bv. gemaakt met Zeeuwend en Bouwbedrijf Boogert.	Herijken percentage aan de hand van uitkomsten woningmarktanalyse en (nog) meer sturen op l)g bouwen	!!
3	Nieuwbouw realiseren volgens of in de geest van de Woonkeurnorm, met een rol voor de VAC Schouwen-Duiveland.		X	De VAC heeft wordt steeds vaker gevraagd te adviseren over nieuwe (woningbouw)projecten en de toegankelijke woonomgeving en heeft inmiddels hierin een prominente rol.	Voorzetten en in een (nog) eerder stadium van het traject betrekken (initiatiefase).	X

Nr,	Maatregel	Jaar gereed	Door- lopend	Toelichting verantwoording 2013-2017	Openstaande actie(s)	Actie 2018 ev.
4	Actief stimuleren van opplussen en aanpassen eigen koopwoningen via Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering (DPW-2).		X	Gemeente neemt sinds 2014 deel aan de provinciale regeling. Het financiële provinciale plafond is bereikt. Met een gemeentelijk budget is de lening voortgezet. Hiervan is in 2017 nog geen gebruik gemaakt. In de periode 2013-2017 zijn totaal 7 DPW-leningen verleend vooral ten behoeve van energiebesparing of verbetering van de woning. In 2017 is de blijverslening geïntroduceerd in de gemeente om de financiering van het levensloopbestendig maken van de woning te ondersteunen. Er is wel belangstelling, maar tot op heden is er nog geen gebruik gemaakt van de lening.	Heroverwegen voorzetten DPW lening in overleg met provincie. Voorzetten blijverslening en meer promoten.	# X
5	Met Zeeuwsland en andere corporaties afspraken maken over aandeel levensloopgeschikte woningen binnen portfolio huurvoorraad.	2014		In de verschillende prestatieafspraken is het volgende opgenomen: Woonzorg Nederland: De gebouwen en woningen van Woonzorg NI zijn toegankelijk voor mensen met een rollator en grotendeels ook voor mensen met een rolstoel. Zeeuwsland: doet in 2018 onderzoek naar de noodzakelijke aanpassingen van de voorraad voor de doelgroep zelfstandig wonende 80-plussers.	Nadere afspraken maken over de uitvoering aanpak transformatie bestaande woningvoorraad en nieuwbouw (Zeeuwsland/Woonzorg).	#
6	30% van de nieuwbouw realiseren voor jonge huishoudens en gezinnen waarbij de nadruk ligt op het middeldure koopsegment (€ 180.000 - € 250.000) gepaard met de kwaliteit die men op Schouwen-Duiveland gewoon is.		X	Gerealiseerd in 2013-2016: Unastraat Nieuwerkerk (5), Buijse Zierikzee (11), Poortambacht (17) en Noorderpolder De Velden (5) Totaal zijn er in de periode 2013-2016 156 woningen gerealiseerd, hiervan 38 woningen in het middeldure segment. Dit is 25 %. Dit betekent dat we op de goede weg zijn maar dat deze maatregel nog meer aandacht verdient.	Herijken maatregel aan de hand van uitkomsten woningmarktanalyse en indien nodig meer sturen op toevoegen van deze categorie woningen.	!!
7	Vergroten van het aandeel middeldure en dure huurwoningen met een passende kwaliteit.		X	De herstructureringsprojecten van Zeeuwsland zorgen voor sloop van minder courante huurwoningen en realisatie van middeldure en dure huurwoningen. Hierdoor is aandeel middeldure en dure huurwoningen op Schouwen-Duiveland verhoogd om tegemoet te komen aan de (toekomstige) vraag. Door de wijzigingen in de woningwet is het echter niet meer vanzelfsprekend dat een corporatie dure huurwoningen realiseert. De particuliere sector pakt deze opgave onvoldoende op, dit is een aandachtspunt.	Onderzoeken hoe het aandeel dure huurwoningen kan worden verhoogd en hierop sturen.	#
8	Gemeente staat welwillend tegenover initiatief tot intramurale zorg of verzorgd wonen in het noorden van het eiland.		X	In de afgelopen jaren zijn er hiervoor geen concrete initiatieven geweest. In het kader van de veranderingen de afgelopen jaren in scheiden wonen en zorg moet nader onderzocht worden wat de behoefte is.	Nader onderzoek gevolgen scheiden wonen en zorg.	#
9	Gemeente verleent, via bestemmingsplan, vrijstelling voor		X	Vanaf november 2014 kunnen er binnen de reikwijdte van het gewijzigde Besluit omgevingsrecht (Bor) mantelzorgwoningen	Voorzetten beleidsregel.	X

Nr,	Maatregel	Jaar gereed	Door- lopend	Toelichting verantwoording 2013-2017	Openstaande actie(s)	Actie 2018 ev.
	(tijdelijke) huisvesting in kader van een mantelzorgrelatie.			(al dan niet met vergunning) worden gerealiseerd. In 2016 is er een beleidsregel opgesteld voor het verruimen van de mogelijkheden om mantelzorgwoningen (met vergunning) bij woningen te plaatsen.		
10	Zeeuwendland en gemeente maken nadere afspraken omtrent omvang kernvoorraad en inzet schuifruimte in hun prestatieafspraken.	2014		In 2017 hebben wij een positieve zienswijze af gegeven op het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB van Zeeuwendland/Woonzorg Nederland. In dit voorstel is de omvang van de kernvoorraad vastgelegd in de DEAB-tak. In de DAEB tak komen alle bestaande sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed. In de niet-DAEB tak komen alle bestaande en (nog te bouwen) woningen en gebouwen die niet behoren tot de sociale huursector. Het scheidingsvoorstel zorgt voor voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroep.	Geen	-
11	Voortzetten starterslening, echter alleen voor aankoop bestaande woningen en geen maatregelen stapelen.	2014		In mei 2014 heeft de raad een gewijzigde verordening voor de Starterslening vastgesteld. Hierbij is de doelgroep verruimd, maar kan er voor een nieuwbouwwoning geen starterslening meer worden aangevraagd. Eind 2016 heeft de raad een nieuwe Verordening Startersleningen vastgesteld door gewijzigde fiscale regels vanaf 2017. Starters maken jaarlijks volop gebruik van deze aantrekkelijke regeling en heeft nog steeds een toegevoegde waarde om de starters op de woningmarkt te helpen. In de periode 2013-2017 zijn totaal 62 startersleningen verleend.	Voortzetten verordening starterslening (zolang er voldoende gemeentelijke middelen zijn bij het Stimuleringsfonds (revolverendfonds).	X
12	Verkoop huurwoningen voortzetten.		X	In de aangepaste vastgoedstrategie 2017-2028 van Zeeuwendland is opgenomen dat ze rekening houden met de verkoop van 17 woningen per jaar. De verkoopdoelstellingen worden tot op heden ruim gehaald en de verkoopetalage is bijgesteld. Bij toekomstige sloop en/of vervangende nieuwbouw is het belangrijk dat er niet te veel spreiding is van de verkochte woningen over de verschillende blokken woningen. Hierover moeten nadere afspraken gemaakt worden met Zeeuwendland.	Nadere afspraken maken over spreiding verkoopbeleid.	#
13	Bestaande in procedure zijnde bouwplannen voor starterswoningen afmaken , te weten: Zandweg en Julianastraat in B-H, Maarstraat en plan Buijse in Zierikzee	2020		Gerealiseerd: Zandweg, Maarstraat en Buijse (fase 1 en 2) In aanbouw: Julianastraat en Buijse (fase 3) De koopwoningen zijn niet alleen in gebruik genomen door starters, maar door een bredere doelgroep.	Geen	-
14	Gemeente en provincie stellen bebouwingscontouren vast.	2014		De bebouwingscontouren zijn vastgesteld in zijn te vinden op: zeeland.nl	Geen	-
15	Gemeente, corporaties en betrokken partners stellen een herstructureringsagenda op.	2022		In de vastgoedstrategie van Zeeuwendland is globaal aangegeven in welke kernen er een herstructurering (sloop-nieuwbouw) van de woningvoorraad plaats kan vinden. In overleg met de kernen	Nadere afspraken maken over de aanpak en uitvoering transformatie bestaande	#

Nr,	Maatregel	Jaar gereed	Door- lopend	Toelichting verantwoording 2013-2017	Openstaande actie(s)	Actie 2018 ev.
				(stads- en dorpsvisies) moet dit nader worden uitgewerkt.	woningvoorraad en nieuwbouw	
16	Gemeente en provincie nemen deel aan de pilot 'Anticiperen door leren'. Enerzijds gaat deze pilot in op de aanpak van de particuliere woningvoorraad en verbetering ervan. Anderzijds is er ruimte om de maatschappelijke dialoog aan te gaan met kernen en partners in relatie tot krimp en behoud van woonkwaliteit.	2014		In 2015 is het project afgerond en zijn de geleerde lessen gepresenteerd. Het onderwerp demografische ontwikkelingen in relatie tot woningbouw en voorzieningen is bespreekbaarder geworden binnen de gemeente en bij stakeholders door deelname aan het project. Tijdelijke bewoners en hun projecten in leegstaande panden heeft gezorgd voor meer dynamiek en betrokkenheid in de kernen.	Geen	-
17	Gemeente en provincie maken afspraken over de inzet van provinciaal herstructureringsfonds.	2015		In 2018 is er voor de 7 ^e keer de mogelijkheid om gebruik te maken van de subsidieregeling Provinciale Impuls Wonen. De subsidie ondersteunt projecten die bijdragen aan het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad van Zeeland. In onze gemeente is er in de periode 2013-2017 voor 12 projecten subsidie toegekend.	Subsidieregeling meer promoten.	X
18	De gemeente hanteert een kwantitatief kader voor het aantal nieuwbouwwoningen voor vestigers.		X	In de regionale woningmarktafspraken is het globale kwantitatief kader voor vestigers uit Woonvisie doorvertaald met aantallen extra woningen naar de verschillende woonmilieus. In de praktijk heeft dit echter niet geleid tot een extra toename van het aantal huishoudens van vestigers. In de periode 2013-2017 is het aantal huishoudens met 220 toegenomen in de gemeente. In 2013 gingen we uit van een autonome toename van 450 huishoudens in 10 jaar. Dit komt dus precies overeen met de verwachte autonome groei. De huidige woningbouwplannen hebben dus niet geleid tot nieuwe vestigers.	Herijken afwegingskader en woningbouwprojecten toetsen aan dit nieuwe kader.	!!
19	We verruimen de Gebruikersverordening tweede woningen, zodat het mogelijk is om in alle kernen in deeltijd te kunnen wonen.	2014		In juli 2015 is de Gebruikersverordening van rechtswege vervallen en is besloten geen nieuwe verordening op te stellen gelet op de ontspannen woningmarkt op Schouwen-Duiveland, het ontbreken van schaarste (aan goedkope woningvoorraad), en het ontbreken van een aanleiding om als gemeente een rol te spelen bij toewijzing van woonruimte aan urgenten. Hierdoor kunnen eigenaren nu in alle kernen hun woning in deeltijd gebruiken. Op basis van de analyse van deeltijdwonen (bijlage G van de woningmarktanalyse), is aan de hand van de huidige situatie rondom dit thema op de woningmarkt van Schouwen-Duiveland, geen aanleiding te vinden voor het inzetten van een huisvestingsverordening. De (verwachte) effecten van recreatie- en deeltijdwonen zouden immers beperkt zijn. In de praktijk blijkt het deeltijdwonen zich te concentreren in op een aantal plekken in een aantal kernen. Dit kan in deze situaties leiden tot schaarste in de woningvoorraad of tot leefbaarheidsproblemen.	Wanneer vanwege een groeiend beroep op woningen door deeltijdbewoners, aantoonbare schaarste ontstaat of leefbaarheidsproblemen, kan een huisvestingsverordening alsnog worden vastgesteld. Nader onderzoek naar schaarste en leefbaarheid in kernen.	!!

Nr.	Maatregel	Jaar gereed	Doorlopend	Toelichting verantwoording 2013-2017	Openstaande actie(s)	Actie 2018 ev.
20	Invulling geven aan de projecten die geformuleerd zijn op het gebied van wonen in het actieplan eilandmarketing.	2015		In 2016 en 2017 hebben mediacampagnes voor wonen uitgevoerd. Deze campagnes waren gericht op genereren naamsbekendheid van Schouwen-Duiveland. In 2016 hebben we ook een imago-onderzoek uitgevoerd op het gebied van Verblijven, met specifiek vragen over wonen.	Het imago-onderzoek Verblijven herhalen we in 2018 om verschillen in naamsbekendheid en woonintentie onder gasten te bekijken. Ook wordt in 2018 een woningvoorradenbank ontwikkeld onder de website: ikhebeenband.nl.	#
21	In samenwerking met Zeeuwendland en werkgevers oplossingen zoeken in de bestaande voorraad huurwoningen voor arbeidsmigranten (en hun huishouden) met een structurele baan.	2015		Huisvesting van arbeidsmigranten die voor een langere periode in Schouwen-Duiveland werkzaam zijn, valt binnen de reguliere woningbehoefte. In de provinciale bevolkingsprognose is hiermee voor zover mogelijk rekening gehouden. Zeeuwendland voorziet vooral in deze behoefte.	Voor arbeidsmigranten die voor een kortere periode in Schouwen-Duiveland verblijven is aanvullend beleid gewenst.	#
22	De gemeente entameert samen met Zeeuwendland en ontwikkelende partijen een onderzoek onder alle mogelijke vestigers om meer zicht te krijgen op de pullfactoren om zich op Schouwen-Duiveland te vestigen		X	In 2016 hebben we samen Zeeuwendland een onderzoek laten uitvoeren om inzicht te krijgen in het (zoek-)gedrag en motieven van vestigers in de gemeente. Vestigers zijn gericht op Zierikzee en Burgh-Haamstede, hebben een binding met S-D en hebben persoonlijke motieven als belangrijkste vestigingsredenen. Nabijheid zee en rust zijn belangrijke motieven die samenhangen met de woonomgeving.	Aanknopingspunten gebruiken bij het herijken van het afwegingskader woningbouwplannen.	!!
23	College gaat op basis van deze visie de (mis)match in beeld brengen tussen kaders en plancapaciteit en neemt een prioriteringsbesluit en bijbehorende woningbouw(her)programmering.	2013		Regionale afspraken zijn door het college vastgesteld op 18 maart 2014. Hierin is een kwalitatief afwegingskader opgenomen. De kwalitatieve en kwantitatieve (mis)match is per woonmilieu in kaart gebracht en er zijn keuzes over woningbouwprojecten gemaakt. Er is echter nog steeds sprake van een mismatch en overcapaciteit aan plannen.	Herijken afwegingskader en woningbouwprojecten toetsen aan dit nieuwe kader en keuzes maken.	!!
24	Gemeente gaat na vaststelling van de herprogrammering samen met ontwikkelende partners aan de slag met implementeren van de herprogrammering, en waar nodig instrumentarium inzetten dat bijdraagt aan een beter evenwicht tussen de woningbouwkaders en plancapaciteit.		X	In een aantal gevallen zijn woningbouwplannen kwalitatief en kwantitatief aangepast zoals in Poortambacht, Borrendamme, Kon. Julianastraat, Riekusweel, Phoenixstraat. In 2015 is een Notitie aanpak verborgen woningbouwplancapaciteit opgesteld om inzicht te verkrijgen en stappen te zetten om de verborgen capaciteit te verminderen. Ook is in 2015 een Structuurvisie individuele bouwtitels vastgesteld. De betrokken eigenaren krijgen tot oktober 2025 de gelegenheid om de bouwmogelijkheid op hun kavel te benutten. Op deze wijze doen we zo min mogelijk afbreuk aan de rechten van deze eigenaren, maar deze rechten zijn ook niet oneindig.	Onderzoeken welke instrumenten en arrangementen nodig zijn om vraag en aanbod nog beter op elkaar aan te laten sluiten.	#
25	De gemeente gaat samen met corporatie(s) prestatieafspraken actualiseren.	2014		In 2014 zijn voor 5 jaar prestatieafspraken gemaakt met Zeeuwendland. Door de gewijzigde Woningwet zijn er voor 2017 en 2018 ook nog aanvullende prestatieafspraken gemaakt waarbij de bijdrage van de corporatie vertaald is in een bod op het lokale woonbeleid van S-D.	In 2018 wordt gestart met het opstellen van nieuwe langjarige prestatieafspraken met Zeeuwendland.	X

Nr,	Maatregel	Jaar gereed	Door- lopend	Toelichting verantwoording 2013-2017	Openstaande actie(s)	Actie 2018 ev.
26	De gemeente gaat samen met haar partners de woningmarkt jaarlijks cijfermatig en kwalitatief monitoren om haar woonbeleid blijvend te toetsen aan de actualiteit.		X	Op de website: www.waarstaatjegemeente.nl is een Lokale Monitor Wonen te vinden met informatie over de betaalbaarheid van woningen en de verdeling van de woningvoorraad. Iedere twee jaar (2013-2015-2017) wordt een overzicht gemaakt van de te koop staande woningen in de kernen, onderverdeeld naar type woning en prijsklasse. In 2017 is een totaal overzicht gemaakt van de gerealiseerde woningen binnen de gemeente.	Monitoren voorzetten, uitbreiden met de provinciale Planmonitor Wonen (digitaal) en 3 jaarlijks nieuwe woningmarktanalyse opstellen .	#
27	Iedere vier jaar zal het woonbeleid met de betrokken partners integraal worden geëvalueerd en geactualiseerd.		X	In 2017 is gestart met het opstellen van een nieuwe woningmarktanalyse, deze is in februari 2018 vastgesteld door de raad. In april 2018 is het woonbeleid geëvalueerd.	In 2022 het woonbeleid evalueren.	X
28	De gemeente gaat deze Woonvisie aanbieden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland.	2013		De woonvisie is aangeboden aan GS. In hun reactie van januari 2014 heeft GS aangegeven dat de woonvisie 2013-2022 geldt als stevig fundament voor de regionale woningbouwafspraken die voor Schouwen-Duiveland gemaakt moeten worden. In de Woonvisie is een goed beeld geschetst van de 'nieuwe' realiteit waarmee de woningmarkt op Schouwen-Duiveland te maken heeft. Door het maken van regionale woningmarktafspraken wordt voorkomen dat er voor leegstand wordt gebouwd en wordt mogelijk gemaakt dat vraag en aanbod in kwalitatief opzicht beter op elkaar aansluiten.	Geen	-

1.2 Kaders om rekening mee te houden

Kader	Ontwikkeling 2013-2017	Nieuw kader 2018-2027
Provinciaal Omgevingsplan	Inzetten op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Bij onderbouwingen van plannen is door ons gebruik gemaakt van de ladder voor duurzame verstedelijking.	Provinciaal Omgevingsplan wordt in 2018 herijkt. Relevante nieuwe onderdelen in het concept/kadernota zijn: deeltijdwonen en versterken steden en dorpen en uitruil bouwtitels.
Provinciale Omgevingsvisie	-	In 2018 wordt gestart met het opstellen van een nieuwe Omgevingsvisie in de geest van de Omgevingswet.
Regionale woningmarktafspraken	In 2014 hebben we woningmarktafspraken gemaakt met de provincie op basis van de uitgangspunten van de woonvisie. Afspraken zijn gemaakt over een woningbouwprogramma, invulling bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik, aanpak herstructurering en visie op deeltijdwonen.	In het concept Omgevingsplan is aangegeven dat het gewenste regionale woningbouwbeleid, met keuzes op basis van regionale kwalitatieve discussies, niet van de grond is gekomen. De kaders van het instrument regionale woningmarkt-afspraken zullen daarom door de provincie heroverwogen worden. Indien nodig kan dit leiden tot een aanpassing van het Omgevingsplan of verordening.
(Omgevings-)Visie buitengebied	Woonfunctie kan een bijdrage leveren aan het veranderen van de positie van het landelijk gebied. Er is echter terughoudend omgegaan met nieuwe woningbouw in het buitengebied, vanwege het afnemende aantal huishoudens op lange termijn en hierdoor niet meer kunnen inzetten van woningbouw als kostendrager voor problemen.	In 2017 is gestart met het opstellen van een Omgevingsvisie buitengebied. De hoofdlijnen van de visie is in concept gereed. Hierin is opgenomen dat het relatieve aandeel van woningen op het platteland groter wordt (o.a. door stoppende agrarische bedrijven). De behoefte aan wonen in een deel van het buitengebied is aanwezig.
Tij van de toekomst (3.3)	In de woonvisie hebben we de woonmilieus uit het Tij gecomprimeerd tot drie categorieën: Wonen aan de kust, Dorpswonen en Zierikzee. Dit is ook verwerkt in de kwalitatieve verdeling van nieuwe woningen.	In 2018 wordt de strategische visie van de gemeente herijkt. Hierin wordt het strategisch doel voor 2040: 'We wonen prettig naar wens en behoefte' beoordeeld. Zijn we op de goede weg of is bijsturing gewenst?
Zeeuws energieakkoord - Eilandelijke energieagenda 2018-2023	-	In 2017 is door 25 partijen een Zeeuws energieakkoord ondertekend voor energiebesparing in de bestaande particuliere woningvoorraad. Einddoel is dat Schouwen-Duiveland in 2040 energieneutraal is, vijf jaar eerder dan het energieakkoord. De focus tot 2023 ligt op het elektriciteitsneutraal worden van Schouwen-Duiveland, met aandacht voor bestaande voorraad, nieuwbouw en nieuw ruimte beslag.
Maatschappelijke resultaten Sociaal Domein	-	Visie voor het sociaal domein is 'Iedereen doet mee en draagt een steentje bij'. Vertaald naar het voor wonen relevante maatschappelijke resultaat: Mensen met en zonder beperking wonen langer zelfstandig thuis in een veilige en toegankelijke omgeving. De wens is om zelfstandig en betaalbaar te wonen in een woning naar keuze in een prettige buurt met een aantal basisvoorzieningen en een divers sociaal netwerk om zich heen.

2.1 Trends en ontwikkelingen

Trends	Ontwikkeling 2013-2017	Nieuwe trends 2018-2027
<p>Aantrekken economie in relatie tot demografische ontwikkelingen</p>	<p>Door de economische neergang en crisis op de financiële markt kwam de vraag naar en realisatie van (nieuwe) woningen de afgelopen jaren vrijwel tot stilstand. In 2017 is de dynamiek in de woningmarkt weer aangetrokken.</p> <p>Economische stagnatie of groei staat is wat anders dan de ontwikkeling van het aantal huishoudens op Schouwen-Duiveland. Door economische groei stijgt de huishoudens ontwikkeling niet per definitie (wat bijvoorbeeld wel kan is dat kinderen langer thuis bleven wonen en nu wel de stap maken).</p>	<p>Op dit moment sprake van een duidelijke opleving in de vraag naar woningen door de lage rentestand, het aantrekken van de economie en het ‘inlossen’ van eerdere verhuisplannen . Deze economische ontwikkeling (hoog conjunctuur) moet echter niet verward worden met de demografische ontwikkelingen op langere termijn. De huidige vraag naar woningen heeft te maken met de korte termijn verhuiscens van inwoners. De behoefte aan woningen op langere termijn heeft te maken met de veranderende samenstelling van de bevolking in relatie tot de bestaande woningvoorraad.</p> <p>Economische groei kan wel meer dynamiek veroorzaken op de woningmarkt, en leiden tot betere verkoopbaarheid van woningen, waardeestijging, meer transacties et cetera. Extra (additionele) woningvraag ontstaat echter doordat er nieuwe huishoudens bijkomen. Belangrijk is om deze twee componenten goed uit elkaar te houden: ook verschil tussen dynamiek in bestaande voorraad en vraag naar extra nieuwe woningen.</p>
<p>Beperkte groei van huishoudens, maar bevolking krimpt</p> <p>Aantal ouderen neemt toe en jongeren daalt</p> <p>Grote toename aantal eenpersoonshuishoudens 75+</p>	<p>Bevolkingsontwikkeling: <i>daling van 346 inwoners</i> (gemiddeld 70 inwoners per jaar minder) Huishoudensontwikkeling: <i>groei van 220 huishoudens</i> (gemiddeld 45 huishoudens per jaar meer)</p> <p>Aantal ouderen 65 jaar en ouder: <i>toename 810 personen</i> Aantal jongeren tot 15 jaar: <i>Afname 425 personen</i></p> <p>Huishoudensverdunding en vergrijzing spelen in de huishoudensontwikkeling op S-D de grootste rol.</p>	<p>De krimp van de bevolking op Schouwen-Duiveland zet door en De echte grote daling van huishoudens zet volgens de provinciale prognose in rond 2028. Echter is in de provinciale prognose rond 2022 al het eerste omslagpunt te zien, met een lichte daling tot 2026. Volgens Primos2016 ligt het grote omslagpunt pas rond 2030.</p> <p>Er is een toenemende druk op de steden door de trek naar de stad. In de krimp-/anticiperregio's, waaronder Schouwen-Duiveland, is er nog steeds een ontspannen woningmarkt en zien we vooral een vertrekoverschot van jongeren en een groei van de doelgroep 75+, zelfs naar een verdubbeling in 2040. Opvallend is dat de doelgroep 55+ nu al groter is dan het aantal gezinnen.</p> <p>Zo'n 80-85% van de woningopgave tot 2040 wordt veroorzaakt door de groei van het aantal éénpersoonshuishoudens. Nu al is meer dan de helft van de huurders (52%) van Zeeuwend alleenstaand. Er is vooral een stijging door het aantal alleenstaande ouderen 75+ en door toename van het aantal echtscheidingen.</p>


Trends	Ontwikkeling 2013-2017	Nieuwe trends 2018-2027
<p>Huren blijft populair, maar een andere vraag naar woningen geschikt voor ouderen</p> <p>Meer behoefte aan kwaliteit, gemak en keuzevrijheid</p>	<p>Huren is nog steeds populair. Door de nieuwe regels en strenger toewijzingsbeleid in de Woningwet komt doorstroming lastiger opgang. Vooral eind-twintigers en dertigers verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een dure huurwoning of voor een hypotheek.</p>	<p>Er is meer vraag naar (huur)woningen geschikt voor 75+ (levensloopbestendig en nabij (zorg)voorzieningen). Ze hebben een voorkeur voor nultrede (huur- en koop-)woningen en geclusterde ouderen huurwoningen. Door de veranderende samenstelling van een groot deel van de toekomstige huishoudens ontstaat er een vraag naar relatief kleine woningen (appartementen, patio's) met kleinere buitenruimte en een afname van relatief grote woningen met een tuin. Meer aandacht voor concepten als smartliving, thuishuis, knarrenhofjes om langer thuis wonen mogelijk te maken. In alle kernen in Schouwen-Duiveland liggen hier kwalitatieve opgaven.</p>
<p>Meer aandacht voor bestaande woningen</p>	<p>Er zijn stappen gezet om de aandacht van de nieuwbouw te verschuiven naar de kansen en opgave in de bestaande woningvoorraad, maar dit is gelet op de complexe opgave in de bestaande voorraad nog absoluut onvoldoende.</p>	<p>Er is (bijna) geen behoefte aan uitbreiding van woningen op Schouwen-Duiveland. Het grootste deel van de 'stenen' van de toekomst staan er al, echter zijn dit niet altijd de kwalitatieve juiste stenen. De kwalitatieve opgave moet nog meer aandacht krijgen en belangrijker worden dan de kwantitatieve opgave. Vooral in de bestaande 'reguliere' grondgebonden koopwoningen is er een groeiend overschot. Een deel van de bestaande voorraad is ongeschikt voor de groeiende (alleenstaande) doelgroep: niet levensloopbestendig (te maken) en een te groot woonoppervlak. Een aanpassing van de bestaande koop- en huurwoningen voorraad is noodzakelijk.</p> <p>We zitten middenin een omslag van nieuwbouwplanologie naar beheerplanologie. De komende decennia staan vooral in het teken van kwaliteit en doorontwikkeling van alles wat er al is. Woningbouw blijft nodig, maar vooral ter vervanging en verbetering van wat er al staat. Uitbreidingsnieuwbouw wordt minder belangrijk. Nieuwbouw moet dan ook van maximale toegevoegde waarde voor de woningmarkt op Schouwen-Duiveland en kernen zijn. De omslag van nieuwbouwplanologie naar beheerplanologie betekent in feite dat je als gemeente steeds meer moet gaan denken als een belegger, met visie op de bestaande woningportefeuille.</p>
<p>Meer aandacht voor technologische vernieuwing en duurzaamheid</p>	<p>De digitalisering heeft zich verder ontwikkeld. Persoonlijke dienstverlening kan steeds meer in en om huis geregeld worden. De bewustwording en behoefte om energie te besparen neemt verder toe. De gemeente stimuleert het verbeteren van de eigen woning door een duurzaamheidslening (2014) en blijverslening (2016).</p>	<p>Een ingrijpende verandering is de energietransitie, die het antwoord is op klimaatverandering en in Nederland versneld wordt door het terugdringen van de gaswinning. Niet onbelangrijk is de sterkere elektrificering van onze woningen. Door elektrisch rijden en elektrisch verwarmen wordt onze elektriciteitsconsumptie veel groter dan nu waardoor het rendabel wordt veel meer energie zelf te gaan opwekken. Hier ligt vooral een (lastige) opgave in de bestaande woningvoorraad.</p>

Trends	Ontwikkeling 2013-2017	Nieuwe trends 2018-2027
<p>Beperkte uitbreidingsvraag en verhuiscens vooral gericht op de grotere kernen</p>	<p>-</p>	<p>Verhuisgeneigden, vooral onder de huishoudens zonder kinderen, willen steeds vaker van een dorpse woonmilieu naar een woonmilieu met meer voorzieningen. Populair is het wonen in een centrum of daar dichtbij. Vestigers van buiten de gemeente kiezen vooral voor Zierikzee en de kustplaats Burgh-Haamstede. Door deze ontwikkelingen in relatie tot de algehele huishoudensontwikkeling (vergrijzing) concentreert de uitbreidingsvraag zich met name in de drie grotere kernen (Zierikzee, BH, en Bruinisse). In de overige kernen is er sprake van het gelijk blijvend of krimpend aantal huishoudens. In deze kernen is geen uitbreidingsvraag maar wel een kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad.</p>
<p>Schouwen-Duiveland heeft een samenhangende woningmarkt</p>	<p>-</p>	<p>Migratiegegevens tonen aan dat de woningmarkt op Schouwen-Duiveland vrij sterk lokaal georiënteerd is, met een beperkte verhuisrelatie met Rotterdam. De kernen kennen een relatief sterke onderlinge verhuisrelatie en vormen daarom samen één woningmarkt. Ontwikkelingen in de ene kern hebben effecten op de mogelijkheden in de andere kern en visa versa. Tot op zekere hoogte is de uitbreidingsvraag dus ook uitwisselbaar tussen de (groei)kernen. Wel zijn er verschillen tussen kernen onderling om de groei te hosten. De grote kernen Zierikzee, Burgh-Haamstede en Bruinisse hebben de grootste groeipotentie, waarbij het kiezen tussen plekken en het bieden van de juiste woning op de juiste plek van wezenlijk belang is in het al dan niet realiseren van deze groeipotentie.</p> <p>Het maken van een keuze wat de beste verdeling is van de uitbreidingsvraag over deze kernen is hierbij van belang. Hierbij spelen ook factoren een rol als aanwezigheid van voorzieningen, bereikbaarheid, rust en ruimte.</p>

Ontwikkelingen wet- en regelgeving	2018-2027
Nieuwe wetten en regels	Afgelopen jaren zijn er verschillende nieuwe wetten en regels geïntroduceerd. De uitwerking hiervan gaat in sommige gevallen pas de komende jaren zichtbaar worden. Belangrijk zijn: decentralisaties, scheiden wonen en zorg, Leegstandwet, scherpe regels banken, aanpassing van de hypotheekrenteaftrek en heffing en regels corporaties (Woningwet 2015).
Herziene Woningwet 2015	De wet is vooral gericht op een beperking van de taken van corporaties. De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing sociale huurwoningen aan de doelgroep. De invloed van gemeenten op het beleid van corporaties is hierdoor toegenomen. Gemeente zijn o.a. verantwoordelijk voor: <ul style="list-style-type: none"> - Benoemen volkshuisvestelijke opgave en vertalen in prestatieafspraken en stads- en dorpsvisies; - Beoordelen voorgenomen werkzaamheden corporaties; - Formuleren zienswijze op verkoopbeleid en uitvoeren markttoets op vrijesector huurwoningen; Gevolg van deze wetgeving is wel dat de vrijesectorhuur nu vooral een taak geworden van de private sector. Woningcorporaties hebben nog maar relatief weinig handelingsruimte in dit segment door de nieuwe wetgeving en de markt moet de vrijhuursector dus gaan oppakken.
Herziening Besluit ruimtelijke ordening – aanpassen Ladder van duurzame verstedelijking (hierna: 'Ladder')	In 2017 is de Ladder vernieuwd. Bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (in de regel: meer dan 11 woningen) mogelijk maken, moeten worden getoetst aan de Ladder. Kortweg: is er behoefte aan het plan? En kan die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen worden? Zo niet, dan is pas uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied aan de orde. Plannen die niet formeel Ladderplichtig zijn moeten wel voldoen aan de vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing en de uitvoerbaarheidstoets moet worden gemotiveerd.
Decentralisaties: Scheiden wonen en zorg	Het aanbod van woonvormen met zorg gaat de komende jaren sterk veranderen. Steeds meer zorgbehoevende mensen moeten langer thuis blijven wonen. De vraag naar zelfstandige woonvormen met aanvullende zorg aan huis zal verder toenemen, ten koste van de intramurale huisvesting. Een deel van de verzorgingshuiscapaciteit heeft ook toekomst als verzorgd wonen, doordat de kwetsbare doelgroep dit niet aan huis kan/wil organiseren behoefte heeft aan deze woonvorm. Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor de woningbehoefte en de kwaliteit en transformatie van de bestaande woningvoorraad.
Gemeentelijke huisvestingsverordening	Gezien de ontspannen woningmarkt op Schouwen-Duiveland, het ontbreken van schaarste (aan goedkope woningvoorraad), en het ontbreken van een aanleiding om als gemeente een rol te spelen bij toewijzing van woonruimte aan urgenten, heeft de gemeente besloten om in 2015 geen huisvestingsverordening meer op te stellen. Bovendien kunnen de onderdelen die in een huisvestingsverordening kunnen worden opgenomen, grotendeels ook via prestatieafspraken met de corporaties worden geregeld: Bijvoorbeeld het voorzien in de toevoeging van woningen voor doelgroepen waar aantoonbare schaarste in zit. Wanneer vanwege een groeiend beroep op woningen door deeltijdwoners, aantoonbare schaarste ontstaat, kan een huisvestingsverordening hier mogelijk alsnog wel voor gebruikt worden. Op basis van de analyse van deeltijdwonen (bijlage G van de woningmarktanalyse), is aan de hand van de huidige situatie rondom dit thema op de woningmarkt van Schouwen-Duiveland, geen aanleiding te vinden voor het inzetten van een huisvestingsverordening. De verwachte effecten van recreatie- en deeltijdwonen zijn immers beperkt. In de praktijk blijkt het deeltijdwonen zich te concentreren in op een aantal plekken in een aantal kernen. Dit kan in deze situaties leiden tot schaarste in de woningvoorraad of tot leefbaarheidsproblemen.

3.2 Ons doel voor 2022

De huidige 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*. In het Tij van de toekomst (2011) zijn reeds beleidskeuzes gemaakt. Deze vormden in 2013 het uitgangspunt voor de woonvisie, maar zijn in 2013 tevens waar nodig bijgesteld. In 2018 vindt er ook een actualisatie van het Tj van de Toekomst plaats.

	<i>Beleidskeuze uit het Tj van de Toekomst (2011)</i>		<i>Ambitie woonvisie (2013)</i>	<i>Meenemen in 2018-2027</i>
1.	We gaan uit van een kwantitatieve woningbehoefte van 670 woningen tot 2040. Na 2020 vindt zo nodig bijstelling van deze raming plaats.	Aangepast	Aantal 670 woningen tot 2040 is niet meer realistisch, gelet op de autonome ontwikkeling van huishoudens. In de huidige woonvisie zijn we uitgegaan van 450 woningen tot 2022 voor eigen huishoudens.	Ja, aanpassen van aantallen is echter relevant na iedere nieuwe woningmarktanalyse.
2.	We leggen een relatie tussen verdien capaciteit van nieuwbouwplannen en de herstructureringsopgave in de bestaande voorraad.	Overgenomen	In de woonvisie is opgenomen dat we dit gaan onderzoeken.	Ja, onderzoek moet nog plaatsvinden. (ook naar bredere arrangementen, bijv. tussen niet gerealiseerde harde bouwtitels en gewenste ontwikkelingen)
3.	Herstructurering en functieverandering vinden alleen plaats om tot kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad te komen, leegstand te voorkomen en aanbod in overeenstemming te brengen met de marktvraag.	Overgenomen	In ambitie: verbeteren kwaliteit bestaande voorraad en in spelen op kwalitatieve behoefte doelgroepen.	Ja, waarbij functieverandering naar wonen eerder uitzondering wordt dan regel en alleen wenselijk is op structuurversterkende plekken.
4.	Woningbouw is mogelijk in alle kernen, daarbij rekening houdend met de grootte van de kern en het voorzieningenniveau. Uitbreiding van het aantal woningen wordt niet uitgesloten.	Overgenomen	Nieuwbouw is in beginsel mogelijk in elke kern, hiervoor worden aantallen gereserveerd. Behoeft moet worden aangetoond en aantallen gaan ten koste van andere kernen.	Ja, waarbij nieuwe woningen in alle kernen mogelijk is als vervangingsbehoefte van bestaande woningen, maar uitbreiding van woningen in principe alleen gewenst in de 3 grotere kernen.
5.	We geven prioriteit aan realisatie van levensloopgeschikte woningen (nultredenwoningen)	Overgenomen	In ambitie: verbeteren kwaliteit bestaande voorraad en in spelen op kwalitatieve behoefte doelgroepen.	Ja, gelet op de veranderende huishoudenssamenstelling is dit nog steeds actueel.
6.	We gaan zeer terughoudend om met het bouwen van woningen in het buitengebied.	Overgenomen	Binnen de kernen bouwen heeft prioriteit. Bij nieuwbouw buitengebied gaat dit ten koste van de kernen.	Ja, waarbij zelfs moet overwogen moet worden om alleen nog sloop en nieuwbouw toe te staan in het buitengebied.
7.	We staan deeltijdwonen in de kernen toe om leegstand en verpaupering te voorkomen.	Overgenomen	Ruimte geven aan woningbehoefte tijdelijke en permanente vestigers.	Ja, maar in sommige kernen moet er wel rekening worden gehouden met schaarste en leefbaarheid.

Ambitie	Resultaat eind 2017
Kwantitatieve ambities voor eigen behoefte tot 2022	
<p>- We gaan uit van een kwantitatieve woningbehoefte van 450 woningen voor eigen huishoudens</p>	<p>Totaal een netto toevoeging van 267 woningen in 4 jaar (gemiddeld 70 woningen per jaar). De BAG-bestanden over 2017 zijn nog niet beschikbaar gesteld door de provincie, dus hebben we deze informatie over 4 jaar (2013-2016).</p> <p>In de periode 2013-2016 zijn er 156 nieuwe woningen vanuit de woningbouwprojecten gerealiseerd (o.a. Noorderpolder, Poortambacht Riekusweel, Unastraat, Pauwstraat, Zandweg, Duinoord). Daarnaast zijn er 27 individuele nieuwe woningen gerealiseerd en nog 84 woningen toegevoegd aan de voorraad door splitsing en functieverandering. Totaal zijn er dus 111 woningen in 4 jaar (gemiddeld ongeveer 28 woningen per jaar) toegevoegd aan de woningvoorraad die niet vermeld staan op de regionale woningmarktafspraken en dus bovenop het aantal van de geplande woningen komt. In de regionale afspraken hadden we hiervoor een aantal van 30 opgenomen voor een periode van 10 jaar. Dit aantal is nu al bijna verviervoudigd! Soms zijn deze woningen toegevoegd aan de woningvoorraad doordat het bestemmingsplan dit rechtstreeks mogelijk maakt. Soms zijn ze aan de woningvoorraad toegevoegd omdat hierover een positief principeverzoek is afgegeven en dit dus planologisch mogelijk is gemaakt.</p> <p>Daar staat tegenover dat in de afgelopen 5 jaar de het aantal huishoudens in de gemeente is toegenomen met ongeveer 45 huishoudens per jaar. In 2013 gingen we uit van een autonome toename van 450 huishoudens in 10 jaar. Dit komt dus precies overeen met de verwachte autonome groei.</p> <p>Bij een jaarlijkse toename van meer woningen dan de groei van het aantal huishoudens ontstaan er ongewenste effecten op de woningmarkt. Dit kan leiden tot slechtere afzetbaarheid van plannen, leegstand in de minder courante bestaande woningvoorraad, het stedenbouwkundig niet kunnen afronden van geplande wijken, exploitatietekorten, schaderisico's, zeer langdurige bouwlocaties enz.</p> <p>Als basis voor de herijking van de woonvisie is door de raad gekozen voor de maximale uitbreidingsbehoefte van 480 woningen in de groeikernen in de periode 2017-2027 en daarmee de maatschappelijke consequenties van leegstand in de balans- en transitiekernen te aanvaarden. Hierbij wel de noodzaak te onderkennen beleid en een concreet plan van aanpak op te stellen voor een extra sloop- en transitieopgave van 235 woningen én het publiekrechtelijk weg bestemmen van de functie wonen in de balans- en transitiekernen om de maatschappelijke gevolgen te minimaliseren.</p>
<p>- We pakken de te grote plancapaciteit aan</p>	<p>De netto planvoorraad op 1 januari 2018 bedraagt nog ruim 880 woningen. Deze bestaat uit een planologische harde plancapaciteit van ongeveer 525 woningen. Daarnaast hebben ook nog te maken met een privaatrechtelijke harde plancapaciteit van ongeveer 200 woningen. En is er een zachte planvoorraad van ongeveer 160 woningen. Ondanks dat de netto plancapaciteit is afgenomen ten opzichte van 2017 door realisatie of aanpassing van plannen hebben we nog steeds te maken met een te grote plancapaciteit ten opzichte van de woningbehoefte tot 2027.</p> <p>Andere en verdergaande maatregelen zijn nodig om de plancapaciteit beter in evenwicht te brengen met kwantitatieve behoefte (bijv. door niet gerealiseerde harde bouwtitels te koppelen aan gewenste ontwikkelingen).</p>

<p>- We gaan onderzoeken of er een relatie gelegd kan worden tussen de verdien capaciteit van nieuwbouwplannen en herstructurering</p>	<p>In de praktijk is het nog niet mogelijk gebleken om een relatie te leggen de verdien capaciteit van nieuwbouw en herstructurering. Bij veel lopende nieuwbouwprojecten liggen afspraken al vast en zelfs de verdien capaciteit van nieuwbouwprojecten loopt terug door oplopende bouwkosten en langere realisatietermijnen.</p> <p>Hierdoor is nog meer duidelijk geworden dat woningbouw niet als financieringsinstrument voor onrendabele investeringen kan worden gezien. Daarom zal gezocht moeten worden naar bredere arrangementen om de bestaande woningvoorraad meer in lijn te brengen met de toekomstige vraag.</p> <p>Daarnaast is een strategie en beleid nodig gericht op het voorkomen van problemen in de balans- en transitiekernen, veroorzaakt door de huishoudensafname. Deze is gericht op het verdunnen van de woningvoorraad door sloop, transformatie en acceptabele leegstand. Vormen zijn sloop-nieuwbouw regelingen, een sloop/transformatiefonds en andere arrangementen waarmee de voorraad meer in lijn met de toekomstige vraag wordt gebracht, bijvoorbeeld door woningen van de koop naar de huursector te brengen.</p>
<p>Kwalitatieve ambities voor eigen behoefte tot 2022</p>	
<p>- We stimuleren het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad</p>	<p>De aandacht is de afgelopen jaren nog onvoldoende verschoven van de nieuwbouw naar de bestaande voorraad. De bestaande huurwoningvoorraad wordt door de corporaties structureel verbeterd, maar in de particuliere koopwoningvoorraad is er nog weinig urgentiebesef. Dit terwijl 97% van alle ‘stenen’ inmiddels op Schouwen-Duiveland staan, echter zijn dit naar de toekomst toe niet altijd de juiste ‘stenen’.</p> <p>De prioriteit voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad moet groter worden. Er ligt vooral een opgave in duurzamer maken van de bestaande woningvoorraad. Niet alleen moeten de woningen levensloopbestendiger worden, ook energetische maatregelen worden steeds belangrijker.</p>
<p>- We staan nieuwbouw in beginsel in elke kern toe</p>	<p>Nieuwbouw door uitbreiding van de woningvoorraad of door vervanging van de bestaande voorraad heeft de afgelopen jaren niet in elk kern plaatsgevonden, blijkbaar was daar niet altijd behoefte aan of kwamen plannen niet tot ontwikkeling.</p> <p>Uitbreiding van de woningvoorraad is alleen gewenst in de groeikernen (Zierikzee, Burgh-Haamstede en Bruinisse). Deze kernen hebben de grootste groeipotentie op basis van de historische ontwikkeling en prognoses. In balans- en transitiekernen kan er sprake zijn van een beperkte specifieke kwalitatieve opgave op structuurversterkende plekken, waardoor dit kan leiden tot het (tijdelijk) toevoegen van extra woningen. Een verdere uitbreiding van woningen is niet gewenst in balans- en transitiekernen en zal alleen ingespeeld worden op behoefte door sloop van incurante woningen en nieuwbouw van gewenste woningen. Op deze manier krijgt iedere kern ook nieuwe woningen.</p>
<p>- We spelen in op de kwalitatieve behoefte van de diverse doelgroepen en realiseren aanvullend nieuwbouw</p>	<p>We zorgen voor voldoende huurwoningen voor huishoudens met een laaginkomen. Starters worden in beginsel bediend in de bestaande woningvoorraad. We zetten in op maatregelen om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen en stimuleren spreiding van wonen met zorg. Daarnaast willen we aanvullend met nieuwbouw inspelen op de kwalitatieve behoefte die onze bewoners hebben. Dat betekent in eerste instantie het bouwen van levensloopgeschikte woningen. Maar nieuwbouw moet ook inspelen op de vraag naar middeldure huur (€ 597 - € 711) en dure huur (> € 711) en eengezinswoningen tussen de € 180.000 en € 250.000. Dit blijkt echter om verschillende redenen een lastige opgave en zal nog meer op moeten worden gestuurd.</p>

Ambitie	Resultaat eind 2017
<p>- We realiseren nieuwbouw binnen de contouren van de kernen</p>	<p>Het principe is: inbreiding gaat voor uitbreiding. De focus ligt op het op lange termijn leefbaar houden van de bestaande kernen. Hierbij moet de opgaven om de bestaande woningvoorraad aan te pakken, het invulling geven aan vrijvallende locaties in de kernen en het herbestemmen van bestaande (beeldbepalende) panden in de kernen voorrang krijgen boven nieuwbouw aan de randen van de stad. Er is ruim ook voldoende plancapaciteit en locaties aanwezig binnen de kernen om bovendien het buitengebied niet onnodig te schaden. Echter ligt bijna alle plancapaciteit binnen de bebouwingscontouren van de provincie. Ook de huidige uitleglocaties vallen bijna allemaal binnen deze contouren. Bij het maken van keuzes tussen plannen zal de aandacht nog meer moeten verplaatsen naar de centrumgebieden van de kernen en de structuurversterkende plekken.</p>
<p>Pakken van woonkansen voor vestigers tot 2022</p>	
<p>- Ruimte geven aan woningbehoefte tijdelijke en permanente vestigers</p>	<p>In 2015 heeft de gemeente besloten om geen huisvestingsverordening meer op te stellen gelet op deze ambitie, de ontspannen woningmarkt op Schouwen-Duiveland en het ontbreken van schaarste aan goedkope woningvoorraad. Vanaf half 2015 kunnen eigenaren van een woning deze woning nu gebruiken voor permanente woning of in deeltijd. Wanneer vanwege een groeiend beroep op woningen door deeltijdbewoners, aantoonbare schaarste ontstaat, kan een huisvestingsverordening hier mogelijk alsnog voor gebruikt worden.</p> <p>Op basis van de analyse van deeltijdwonen (bijlage G van de woningmarktanalyse), is aan de hand van de huidige situatie rondom dit thema op de woningmarkt van Schouwen-Duiveland, geen aanleiding te vinden voor het inzetten van een huisvestingsverordening. De verwachte effecten van recreatie- en deeltijdwonen zijn immers beperkt. In de praktijk blijkt het deeltijdwonen zich te concentreren in op een aantal plekken in een aantal kernen. Waar het in sommige situaties veelvuldig voorkomt in de straat. Dit kan in deze situaties leiden tot schaarste in de woningvoorraad of tot leefbaarheidsproblemen. Er zal een afweging gemaakt moeten worden of we alleen nog deeltijdwonen toestaan in die kernen waar het niet leidt tot aantoonbare schaarste of leefbaarheidsproblemen.</p>
	<p>Het aantrekken van vestigers door het realiseren van vernieuwende woonconcepten is niet van de grond gekomen in de afgelopen periode. De toename van het aantal huishoudens de afgelopen jaren komt overeen met de verwachte autonome groei. Ook zien we nog steeds dat er sprake is van een licht vertrekoverschot. Aanpassing van plannen om in te spelen op de vraag van vestigers heeft minimaal plaatsgevonden. Enige realiteit in het aantrekken van vestigers is op zijn plaats. Op basis van de woningmarktanalyse zouden er max. 100 woningen kunnen worden gerealiseerd tot 2027 met buitengewone plannen die aantoonbaar bovenregionaal trekken.</p>