



# Woonzorgvisie 2025-2030

**Samen Doen op Schouwen-Duiveland**



**SAMEN BOUWEN  
WE AAN EEN  
SCHOUWEN-DUIVELAND  
WAAR IEDEREEN  
ZICH THUIS VOELT**



# Voorwoord

## **Beste inwoners,**

Met trots presenteren wij u de Woonzorgvisie voor onze prachtige eiland en gemeente Schouwen-Duiveland. Deze visie is het resultaat van een intensief proces van samenwerking, waarin we hebben geluisterd naar onze inwoners, zorgverleners, woningcorporaties en andere betrokken partijen. Het is een toekomstgericht dynamisch document dat ons helpt om onze gemeente voor te bereiden en te sturen op de uitdagingen en kansen die de komende jaren op het gebied van wonen, zorg en wonen met zorg op ons pad komen.

Wij staan voor een samenleving waarin iedereen, ongeacht leeftijd of situatie, een geschikte plek kan vinden om te wonen én waar goede zorg binnen handbereik is. De demografische veranderingen (zoals de dubbele vergrijzing en de ontgroening), het tekort aan betaalbare (levensloopbestendige) woningen en de toenemende behoefte aan passende thuiszorg vragen om visie en een doordachte aanpak. Het is onze taak ervoor te zorgen dat Schouwen-Duiveland een plek blijft waar iedereen zich thuis kan voelen.

Deze Woonzorgvisie schetst een routekaart naar een inclusieve gemeenschap. Een gemeenschap waar senioren langer zelfstandig en zelfredzaam kunnen wonen in geschikte woningen en wijken. Waar jongeren en starters ook een plek kunnen vinden. Waar mantelzorgers worden ondersteund en waar we samen bouwen aan zorgvoorzieningen die aansluiten bij de behoeften van onze inwoners.

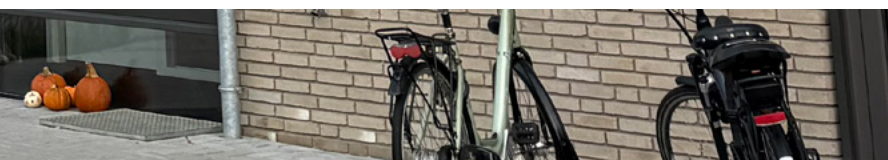
We zijn ons ervan bewust dat dit niet alleen een verantwoordelijkheid van de gemeente is. Samenwerking is de sleutel. Door krachten te bundelen met lokale partners en onze inwoners, maken we onze gezamenlijke visie werkelijkheid.

Met deze visie zetten we een stap richting een sociale, duurzame en toegankelijke toekomst voor iedereen op Schouwen-Duiveland. Wij hopen dat u zich net zo betrokken voelt bij dit proces als wij en dat we samen kunnen blijven werken aan een gemeente waar we allemaal trots op zijn. Laat deze Woonzorgvisie vooral inspireren en verbinden, zodat we, samen met u, onze gemeente klaar kunnen maken voor de toekomst.

Met hartelijke groet,

**Alwijn Ten Cate**  
*Wethouder Wonen*

**Kees Poortvliet**  
*Wethouder Zorg*





# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
Ambities uit Woonzorgvisie zijn een stip op de horizon...	5
... en zijn tot stand gekomen in een gedegen proces	5
<b>De Woonzorgvisie in één oogopslag</b>	<b>7</b>
<b>De kracht van Schouwen-Duiveland</b>	<b>10</b>
<b>1 Toekomstbestendig wonen</b>	<b>12</b>
1.1 Wat zien we?	13
1.2 Wat is onze visie?	15
1.3 Wat gaan we doen?	17
<b>2 Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling</b>	<b>18</b>
2.1 Wat zien we?	19
2.2 Wat is onze visie?	22
2.3 Wat gaan we doen?	26
<b>3 Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, zorg en welzijn</b>	<b>27</b>
3.1 Wat zien we?	28
3.2 Wat is onze visie?	30
3.3 Wat gaan we doen?	34
<b>4 Begrippenlijst</b>	<b>35</b>
<b>5 Bijlage</b>	<b>41</b>
Seniorproofscan	42
<b>Colofon</b>	<b>43</b>

# Inleiding

## Ambities uit Woonzorgvisie zijn een stip op de horizon...

We hebben als gemeente een belangrijke opgave op het gebied van wonen, zorg en wonen met zorg. Het hoofddoel van de Woonzorgvisie is daarom: een passend thuis voor iedereen, met speciale aandacht voor de zorgbehoeften van kwetsbare groepen en het behoud van de unieke identiteit van onze kernen en de leefbaarheid op ons eiland. De doelstellingen die geformuleerd zijn in deze Woonzorgvisie helpen ons deze ambitie te verwezenlijken. Aan de hand van deze ambities en doelen speelt de gemeente Schouwen-Duiveland in op de onlangs vastgestelde Strategische Visie 'Tij van de Toekomst' waarin staat dat de gemeente Schouwen-Duiveland wil groeien naar 40.000 inwoners.

De Woonzorgvisie dient als uitgangspunt en stip aan de horizon voor het woonzorgbeleid op Schouwen-Duiveland tot 2030. Het vormt de basis voor:

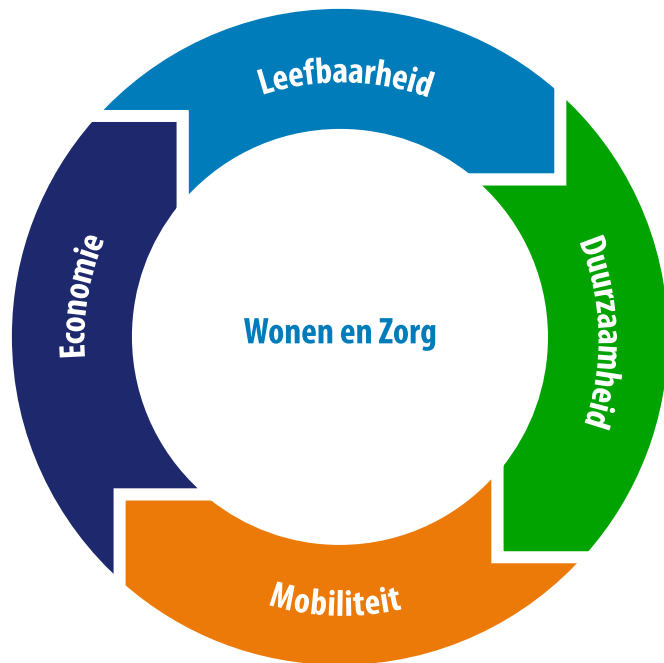
- Het bijbehorende uitvoeringsprogramma (met acties, maatregelen en instrumenten);
- Afspraken tussen gemeente en andere belanghebbenden (denk aan prestatieafspraken met de woningcorporaties en zorg- en welzijnspartijen);
- Kaders voor woningmarktpartners (zoals woningcorporaties, wooncoöperaties, projectontwikkelaars en zorg- en welzijnspartijen).

## ... en zijn tot stand gekomen in een gedegen proces

De Woonzorgvisie is tot stand gekomen door middel van een participatief proces. Verschillende stakeholders (marktpartijen, zorg- en welzijnspartijen, bewoners, de woningcorporaties en beleidsmedewerkers van de gemeente) hebben input voor de nieuwe Woonzorgvisie geleverd. Deze partijen zijn in een vroeg stadium geconsulteerd om – gevoed door bureauanalyses – een breed en integraal beeld van de lokale opgaven te schetsen. Via interactieve sessies hebben de stakeholders kansen en opgaven voor Schouwen-Duiveland benoemd. Deze zijn vertaald in de ambities en doelen van de Woonzorgvisie.

Figuur 1: Gevolgde processtappen van oktober 2023 tot september 2025





## Woonzorgvisie is een integraal en beleid overstijgend document

De Woonzorgvisie staat niet op zichzelf en reikt ver. De woonzorgopgave gaat namelijk niet alleen over het bouwen van de juiste woningen, maar ook over het beschikbaar maken van bestaande woningen via doorstroming en over de ambities om bestaande woningen en woongebieden toekomstbestendig, leefbaar, duurzaam en betaalbaar te houden of te maken. Dit alles vraagt om een integrale benadering en verbinding met andere beleidsterreinen zoals welzijn, duurzaamheid, ruimtelijk domein, mobiliteit en economie. We leggen in deze Woonzorgvisie daarom telkens de link met aanpalend beleid.

## Van woorden naar daden

Om onze ambities in de Woonzorgvisie uit te kunnen voeren, zijn we afhankelijk van deze integraliteit. In het uitvoeringsprogramma is verder uitgewerkt wie wanneer aan zet is om een actie op te pakken. De Woonzorgvisie en het uitvoeringsprogramma (deze volgt na vaststelling van de Woonzorgvisie) moeten dan ook expliciet samen gelezen worden. Hiermee zorgen we voor een integrale visie en dat we in samenwerking onze doelen bereiken. Deze visie kunnen we als gemeente namelijk niet alleen realiseren. We zetten hierbij strategisch partnerschap in met onze partners en inwoners. De haalbaarheid van onze ambities hangt daarnaast mede af van rijksbeleid zoals het beschikbaar stellen van rijksmiddelen en subsidies.

## Leeswijzer

Hierna vindt u meteen de Woonzorgvisie in één oogopslag, inclusief de plek van deze visie binnen ander beleid. Hierna gaan we in op de kracht van de gemeente Schouwen-Duiveland. Vervolgens worden de drie integrale hoofdthema's van de Woonzorgvisie met de daarbij behorende uitgangspunten één-voor-één behandeld. De hoofdthema's zijn:

- Toekomstbestendig wonen (hoofdstuk 1)
- Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling (hoofdstuk 2)
- Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, zorg en welzijn (hoofdstuk 3)

Steeds worden de vragen beantwoord: wat zien we, wat is onze visie en wat gaan we doen? Als laatste is een begrippenlijst opgenomen. Separaat aan (maar verbonden met) de Woonzorgvisie wordt het uitvoeringsprogramma opgesteld.



# De Woonzorgvisie in één oogopslag

## Samen Doen op Schouwen-Duiveland

We willen dat iedereen die dat wil, een fijne woonplek kan krijgen op Schouwen-Duiveland. We vinden het daarbij belangrijk dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen of, wanneer de situatie daarom vraagt, door kunnen stromen naar een beter passende woning. Onze gemeente kenmerkt zich door krachtige lokale gemeenschappen en het ‘samen doen’. Deze mentaliteit willen we behouden en versterken door te blijven werken aan vitale dorpen en steden waar het van jong tot oud fijn wonen is.

## Tot de kern: drie belangrijke thema's voor de toekomst van wonen op Schouwen-Duiveland

Toekomstbestendigheid, nieuwbouw en wonen-zorg-welzijn zijn de drie thema's die centraal staan in de Woonzorgvisie die voor u ligt. Deze drie thema's staan niet op zichzelf, maar staan constant met elkaar in verbinding. Per thema zijn uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten en het **Samen Doen op Schouwen-Duiveland**, vormen de rode draad in de Woonzorgvisie. Een samenvatting hiervan staat in de figuur hieronder. Deze Woonzorgvisie sorteert voor op het Volkshuisvestingsprogramma dat na inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) verplicht wordt voor elke gemeente in Nederland. Onderdeel hiervan is een onderbouwing op het thema wonen, zorg en welzijn. Dit is dan ook één van de thema's waarop nadrukkelijk in wordt gegaan.

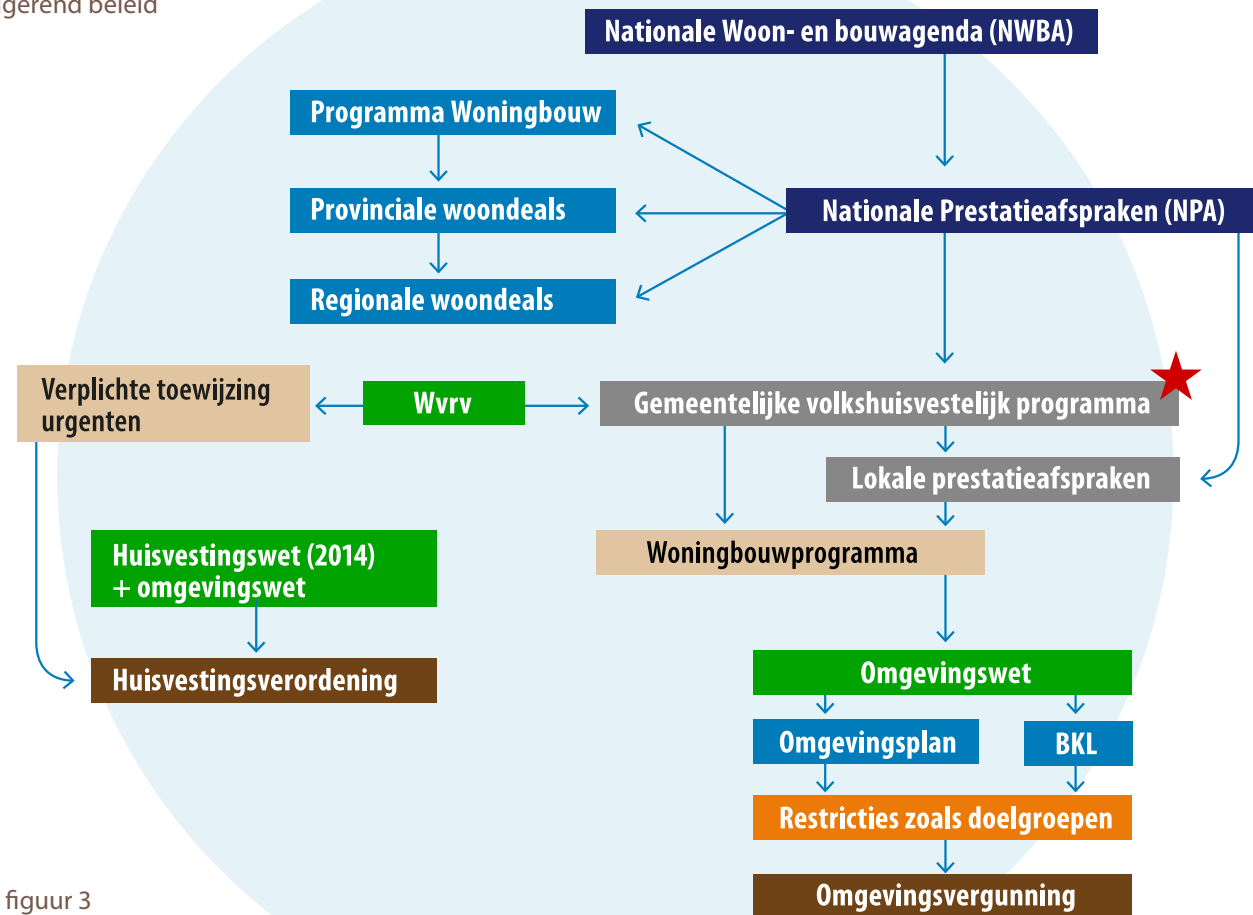
Figuur 2: Samenvatting thema's en uitgangspunten Woonzorgvisie

Op welke thema's zetten we in?	Toekomstbestendig wonen	Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling	Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, zorg en welzijn
Wat willen we bereiken?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanpassingen in bestaande voorraad faciliteren</li> <li>Beter benutten van de bestaande voorraad</li> <li>Doorstroming stimuleren</li> <li>Blijven verduurzamen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Blijven bouwen, in elke kern</li> <li>Betaalbaar bouwen en houden</li> <li>Ruimte voor vernieuwende initiatieven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samen zorgen voor een thuis voor iedereen</li> <li>Fijn wonen is meer dan de juiste stenen stapelen</li> <li>Passende huisvesting voor aandachts- en urgentiegroepen</li> </ul>

## Positie van de Woonzorgvisie binnen vigerend beleid

In onderstaande figuur laten we de positie van de Woonzorgvisie zien binnen de aanpalende landelijke beleidstukken. De Woonzorgvisie is een wettelijk verplicht onderdeel van het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma vanaf 2026.

Figuur 3: Positie van de Woonzorgvisie binnen vigerend beleid



★ Het rode sterretje geeft aan waar de zich in figuur 3 positioneert. De Woonzorgvisie is onderdeel van het Gemeentelijk Volkshuisvestelijk Programma.

Bron: Stec Groep, 2024



# De kracht van Schouwen-Duiveland

## Krachtige en hechte lokale gemeenschappen maken de gemeente

Schouwen-Duiveland bestaat uit zeventien kernen, waarvan vijftien dorpen en twee steden. De kernen zijn krachtige en hechte lokale gemeenschappen. Er heerst betrokkenheid en verbondenheid onder de inwoners wat zich uit in het rekening houden met elkaar en samen oog hebben voor kwaliteit van het leven in eigen kern. Samen doen op Schouwen-Duiveland betekent dat het nemen van initiatief door inwoners wordt gestimuleerd en dat de inwoners hun verantwoordelijkheid nemen in de inspraak die zij hebben.

## Schouwen-Duiveland: onlosmakelijk met de zee verbonden

Met de Oosterscheldekering aan de ene kant van het eiland en het Watersnoodmuseum aan de andere kant, is Schouwen-Duiveland onlosmakelijk met de zee verbonden. Het eiland wordt omringt door de Noordzee, Nationaal Park Oosterschelde en de Grevelingen. De connectie met- en de strijd tegen het water is terug te vinden in het unieke landschap op het eiland. Resten van kreken en overstromingen zijn aantrekkelijke natuurgebieden geworden. Duinen, dijken, schorren, polders en stranden vormen de karakteristieke natuur van het eiland. Deze natuur, die ontstaan is door de ligging bij de zee, maakt Schouwen-Duiveland een mooie woongemeente.

## Rijke historie kenmerkt de uitstraling en cultuur op Schouwen-Duiveland

In de Middeleeuwen groeide Zierikzee uit tot een van de belangrijkste steden van Holland en Zeeland. Koopvaardij, visserij, lakennijverheid en de zoutindustrie waren de pijlers van de welvaart. De rijke geschiedenis en cultuur op het eiland zijn terug te zien in ons materiële en immateriële erfgoed. Van historische gebouwen, tot vele musea en tot eeuwenoude tradities zoals de visserijfeesten in het vissersdorp Bruinisse en het Straô Rieën in zes Schouwse dorpen.

## Een eiland voor haar inwoners, met ruimte voor toerisme

Schouwen-Duiveland is een eiland waar je actief buiten wil zijn. Een uitgebreid netwerk van wandel-, fiets- en ruitersporen zorgt ervoor dat dit ook mogelijk is. Het 21 kilometer lange strand is verdeeld in verschillende stranden: een familiestrand, een watersportstrand, een natuurstrand en een luxe strand. Dit maakt dat het eiland geliefd is bij eigen inwoners, maar ook bij badgasten en toeristen. Naast het monumentale Zierikzee, de oude vissersplaats Bruinisse, de havenstad Brouwershaven en de badplaatsen Burgh-Haamstede en Renesse zijn er ook kleinere dorpjes met een gezellige sfeer om Schouwen-Duiveland te ervaren. Terrasjes zijn er in overvloed om te genieten.



# 1 Toekomstbestendig wonen

## 1.1 Wat zien we?

### Grote verduurzamingsopgave in het particuliere (koop)segment

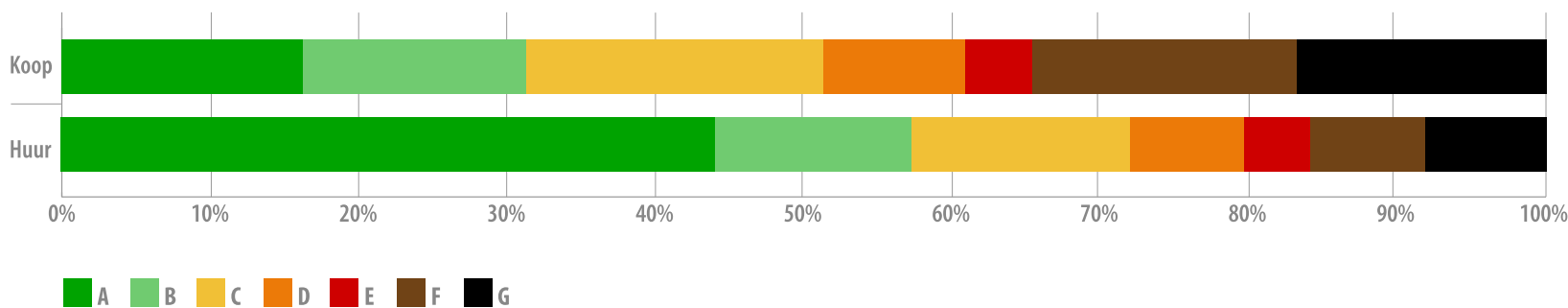
De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en leefomgeving zijn van groot belang voor de algemene woonkwaliteit op Schouwen-Duiveland. Het overgrote deel van de in de toekomst benodigde woningen staat er immers al. Binnen deze bestaande voorraad is sprake van een grote verduurzamingsopgave. In het koopsegment heeft bijna de helft van de woningen een energielabel van D of lager. De verduurzamingsopgave in het huursegment ligt voornamelijk bij de woningen die in het bezit zijn van particulieren. De woningcorporatie Zeeuwendland heeft de afgelopen jaren meerdere verduurzamingslagen gemaakt waardoor de corporatie woningen gemiddeld een groen energielabel hebben.

### Huidige woningvoorraad kan niet voorzien in groeiende behoefte aan nultreden/gelijkvloerse woningen

Het aantal ouderen op het eiland is groot en groeiende. Het gevolg is een veranderende woonbehoefte, met daarin een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen. Ouder worden gaat immers vaak gepaard met afnemende mobiliteit, waardoor onder andere traplopen en hoge drempels een probleem kunnen vormen. Een deel van de groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen kan worden opgevangen met nieuwbouwwoningen, maar niet alle behoefte aan levensloopbestendig wonen kan worden ingelost met nieuwbouw. Dit betekent dat een groot deel van de behoefte aan levensloopbestendige woningen zal moeten worden ingepast in de bestaande woningvoorraad.

De bestaande woningvoorraad in de gemeente is ruim opgezet. Slechts 10% van de woningen is een appartement. Circa 38% van alle woningen in de gemeente zijn vrijstaande woningen. Als we kijken naar heel Nederland zijn deze percentages omgedraaid. Wat betreft eigendom bestaat de woningvoorraad op Schouwen-Duiveland voor circa 26% uit sociale huurwoningen. Het overige deel bestaat uit koopwoningen en particuliere huurwoningen. Dit betekent dat het initiatief om de woning aan te passen voor het overgrote deel van de voorraad bij particuliere eigenaren ligt.

Figuur 4: Woningvoorraad naar energielabels

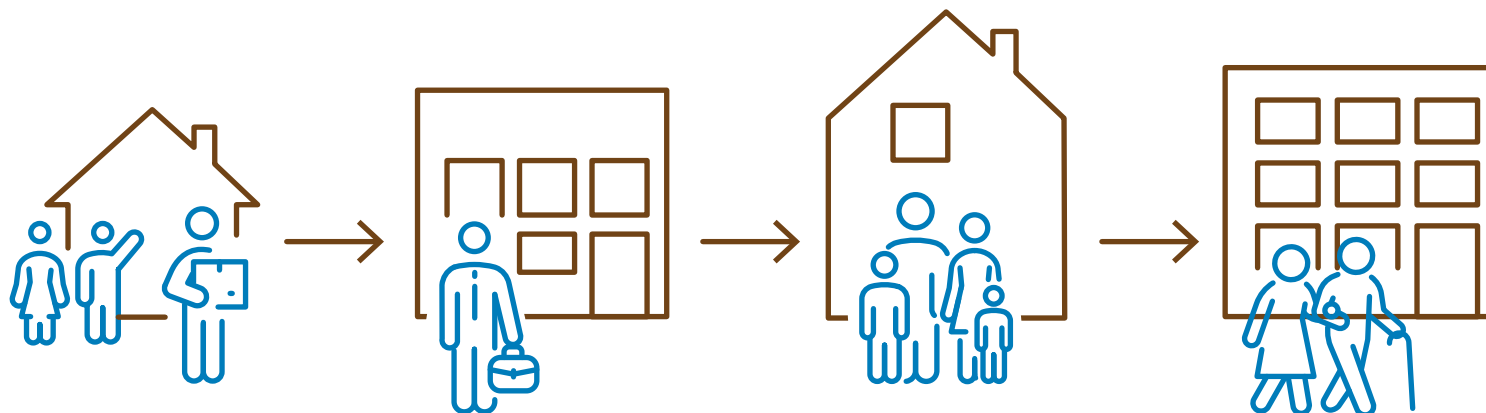


Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland (2023)

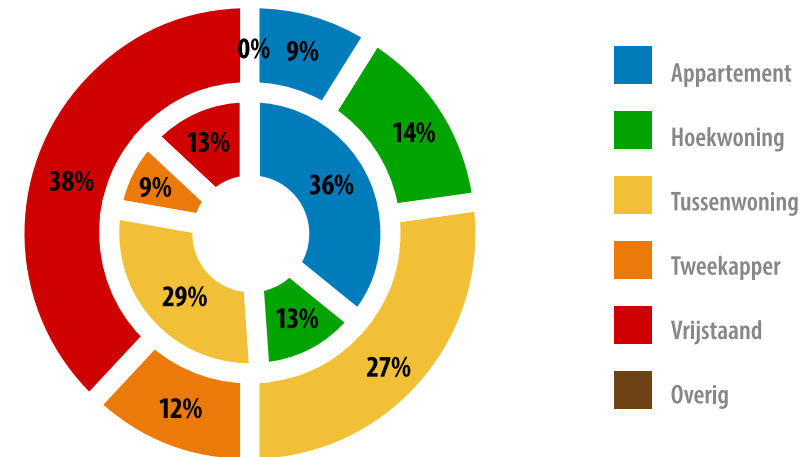
## Doorstroming van ouderen komt lastig van de grond

Niet elke woning is geschikt om er in te blijven wonen bij het ouder worden. Soms is het voor het woongenot en de veiligheid van ouderen beter om een verhuisstap te maken naar een meer geschikte levensloopgeschikte woning op het eiland. Bijkomend voordeel van deze verhuisstap is dat er ook een bestaande woning vrijkomt voor een ander type huishouden, bijvoorbeeld een (aanstaand) gezin. We zien dat deze doorstroming op Schouwen-Duiveland lastig van de grond komt. Hiervoor zijn er meerdere redenen.

Allereerst ontbreekt het op Schouwen-Duiveland aan voldoende geschikt aanbod voor ouderen. Dit geldt voor elke kern, maar met name in de kleinere kernen is er weinig geschikt aanbod voor ouderen en daarmee de wens om in de eigen woning te blijven wonen niet gerealiseerd kan worden. Daarnaast kan een verhuisstap voor oudere huishoudens gepaard gaan met een stijging van de woonlasten, waardoor ze hier van af zien. Ook komt het voor dat ouderen wel willen verhuizen, maar niet weten waar te beginnen of onderweg teveel praktische bezwaren tegenkomen. Of hun kinderen blijven langer thuis wonen omdat zij zelf geen geschikte woonruimte kunnen vinden.



Figuur 5: Woningvoorraad naar woningtype. Buitenste ring Schouwen-Duiveland, binnenste ring Nederland



Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland (2023), CBS Statline, 2023

## 1.2 Wat is onze visie?

### We faciliteren aanpassingen in de bestaande voorraad

Onze inwoners moeten zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Voor het merendeel van de ouderen geldt daarbij dat zij in een reguliere woning willen blijven wonen en niet willen verhuizen naar een andere woning die passend is voor ouderen. Denk aan een nultreden/gelijkvloerse woning of specifieke woon(zorg)voorziening. De zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving zal daarom voor een groot deel ontstaan daar waar de ouderen nu wonen en daar blijven wonen. Hulp en mantelzorg is dan noodzakelijk. We zetten daarom in op het meer geschikt maken van de bestaande voorraad en faciliteren aanpassingen waar nodig vanuit het Wmo-budget. Ook bieden we via de gemeente de Lening Duurzaam en Langer Thuis aan, voor woningeigenaren die hun pand willen verduurzamen of levensloopbestendig willen maken. Mogelijk onderdeel hiervan is de [verzilverlening](#). Deze lening is bedoeld om de eigen woning te verbeteren, seniorvriendelijk te maken en/of te verduurzamen.

Woningcorporaties Zeeuwendland werkt op dit moment al met een voorrang-regeling voor levensloopbestendige woningen voor ouderen. Dit werkt naar behoren en blijven ze doen. We blijven hierover in gesprek met de woningcorporatie. Ook denken we (in lijn met ons beleid gericht op (pré)-mantelzorg) mee over de mogelijkheden voor mantelzorg.

### We willen de bestaande voorraad beter benutten

De veranderende woningbehoefte heeft als gevolg dat we goed moeten kijken naar onze bestaande voorraad. Er zijn mogelijk meerdere kansen om de bestaande voorraad op Schouwen-Duiveland beter te benutten. Denk daarbij bijvoorbeeld aan hospita-verhuur of andere vormen van samen wonen. Hierbij kijken we niet alleen naar woningen, maar onderzoeken we ook mogelijkheden binnen eventuele leegstaande oude bedrijfspanden of agrarische gebouwen die getransformeerd kunnen worden tot een woning. Als de mogelijkheid tot hergebruik van dergelijke gebouwen wordt benut, kan dat een positief effect

hebben op de leefbaarheid in de omgeving en staat van het vastgoed zelf. Tegelijkertijd bewaken we de mogelijkheden voor de bestaande agrariërs en de (ruimtelijke) kwaliteit van het buitengebied. Dit doen we binnen het beleid en de verordeningen van de provincie. Voor de transformatie van kerkgebouwen wordt separaat beleid opgesteld.

We staan daarnaast open voor mogelijkheden om grote woningen te splitsen. Door het verticaal- of horizontaal splitsen van grote woningen, creëren we extra woningen en voorzien we in de behoefte van kleinere huishoudens. We gaan concreet beleid opstellen voor functiewijziging van bestaande gebouwen naar woningen en voor woningsplitsen. Uitgangspunt is en blijft wel dat er één huishouden in één woning woont. Woningssplitsen staat dan ook niet gelijk aan woningdelen, waarbij meerdere huishoudens in één woning wonen en er dus geen extra woning wordt gecreëerd.

## Koppeling Woonzorgvisie en Wmo-beleidsplan

We hebben als gemeente een rol als het gaat om het aanpassen van woningen vanuit de Wmo. Meer woningaanpassing (en meer ondersteuning thuis) zorgt voor een grote druk op het Wmo budget. Met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt daarom ook de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 gewijzigd. De wijziging houdt in dat in de Wmo 2015 (via het Wmo-Beleidsplan) de verbinding moet worden gelegd met het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Door de koppeling tot stand te brengen met de Wmo 2015, wordt geregeld dat in het Wmo-beleidsplan aandacht wordt besteed aan het inkopen van de zorg en maatschappelijke ondersteuning die hoort bij de woonopgave voor aandachtsgroepen en ouderen. Het Wmo-beleidsplan is in die zin als integrale visie bedoeld in samenhang met het woon-zorgbeleid in het volkshuisvestingsprogramma. Het WMO-beleidsplan wordt in het beleidskader breed sociaal domein meegenomen.

## Meer bewustwording en aantrekkelijk maken om door te stromen

Op Schouwen-Duiveland wonen veel oudere huishoudens. Een groot deel van deze groep is nog fit en vitaal en denkt om deze reden vaak (nog) niet na over een toekomstige woon en/of zorgbehoefte. We vinden het belangrijk dat onze inwoners op tijd nadenken over de vraag of hun woning en woonomgeving ook in de toekomst nog geschikt is. Mocht de woning in de toekomst niet meer geschikt zijn, is het aan de inwoners om hun woning op tijd levensloopbestendig te maken of een verhuistap te maken. We willen hier als gemeente meer bewustwording voor creëren. Door onze inwonende ouderen op tijd bewust te maken van deze vraag en ze te informeren over de mogelijkheden hopen we doorstroming in de toekomst makkelijker en aantrekkelijker te maken. We maken hierbij gebruik van de praktijkkennis en kunde vanuit de corporatie. Met ons nieuwbouwprogramma zetten we in op het toevoegen van meer geschikte woningen voor ouderen (zie volgende hoofdstuk). Ook kunnen bewoners zoals beschreven gebruik blijven maken van de leningen die het vergemakkelijken de woning levensloopbestendig te maken.

## Bestaande woningvoorraad verduurzamen (huur en koop)

De ambitie van de gemeente Schouwen-Duiveland is het realiseren van een energieneutraal Schouwen-Duiveland in 2040. Belangrijke thema's hierin zijn energiebesparing, duurzame energieopwekking en de warmtetransitie. De warmtetransitie is de overgang van fossiele niet duurzame manieren van verwarmen zoals aardgas naar een duurzame manier van verwarmen. Hiermee wil de gemeente de CO<sub>2</sub> uitstoot reduceren en zo verdere klimaatverandering voorkomen. De bestaande woningvoorraad van Schouwen-Duiveland kenmerkt zich door de diversiteit, het groot aantal vooroorlogse en monumentale woningen. De verduurzamingsopgave is daarom groot. Om over te kunnen gaan op aardgasvrije verwarming is isolatie van woningen noodzakelijk.

Als gemeente zien we voor onszelf een belangrijke rol in het informeren over en faciliteren van inwoners bij het verduurzamen van de woning. Bewoners kunnen daarom gebruik blijven maken van onze regelingen zoals de subsidie voor isolatie, de subsidie doe-het-zelvers, de Lening Duurzaam en Langer Thuis en subsidie voor zonnepanelen, kleinschalige energieopslag voor inwoners (thuisbatterij) en (hybride) warmtepompen. Daarnaast promoten we subsidies en regelingen van andere overheden. We stellen een warmteplan op voor de gemeente. Wijkgericht onderzoeken we samen met inwoners en ander partijen de mogelijkheden voor alternatieven voor aardgas en stellen we Wijk Uitvoerings Plannen (WUP) op. Met de netbeheerder werken we aan het toekomstbestendig maken van ons energienetwerk en dan met name het midden- en laagspanningsnet in de wijken. Bij het verduurzamen van woningen houden we rekening met beschermde soorten zoals vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen.

We merken dat bewoners soms geen zicht hebben in alle mogelijkheden die we bieden. We informeren bewoners daarom actief over de mogelijkheden die we als gemeente bieden. Dit doen we onder andere via het [Energiehuis Schouwen-Duiveland](#).

Voor de woningvoorraad van Zeeuwendland zetten we in op het versneld uitfaseren van slechte energielabels (E, F en G), uiterlijk in 2030 (met uitzondering van Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van voldoende instemming van huurders of VVE's). We maken hierover prestatieafspraken met de woningcorporaties. Uitgangspunt hierbij is dat de prestatieafspraken aansluiten op de nationale prestatieafspraken. We ondersteunen Verenigingen van Eigenaren (VVE's) met de verduurzaming door middel van een ondersteuningsprogramma voor duurzaamheidsadvies.

## 1.3 Wat gaan we doen?

Hieronder vatten we puntsgewijs onze doelstellingen rondom dit thema beknopt samen. Na het **onderwerp** leggen we in het separate uitvoeringsprogramma per **doelstelling actiepunten** uit. Hierin komt ook een uitwerking van hoe de actiepunten worden vormgegeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

### 1. Faciliteren aanpassingen in de bestaande voorraad

#### De actiepunten zijn:

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft de doelstelling om passende ondersteuning en financiering voor aanpassingen in de bestaande woningvoorraad te realiseren. Hierbij wordt onder andere ingezet op woningaanpassingen via het Wmo-budget en de Lening Duurzaam en Langer Thuis. Tevens is het de doelstelling om, in samenwerking met woningcorporaties, te werken aan het bevorderen van woningaanpassingen voor levensloopbestendig wonen in de huidige woning.

### 2. Beter benutten bestaande voorraad

#### De actiepunten zijn:

De gemeente Schouwen-Duiveland wil de bestaande voorraad beter gaan benutten. Hiervoor wil de Gemeente Schouwen-Duiveland onder andere inzetten op transformatie van zowel (gebouwen op) landbouwpercelen als leegstaande (maatschappelijke) panden. Het is de bedoeling om zo diverse woonvormen te realiseren. Hiervoor wordt er gewerkt binnen de gestelde provinciale en landelijke kaders.

### 3. Bewustwording en aantrekkelijk maken doorstroming

#### De actiepunten zijn:

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft de doelstelling om bewustwording voor tijdige doorstroming te creëren. Dit wil de gemeente realiseren door doorstroming aantrekkelijk te maken voor de inwoners.

### 4. Verduurzamen bestaande woningvoorraad

#### De actiepunten zijn:

De bestaande woningvoorraad (huur en koop) verduurzamen en toekomstbestendig maken in samenwerking met bewoners, corporaties en andere partners, met aandacht voor duurzaamheid, energiebesparing, aardgasvrije opties en biodiversiteit.



# 2 Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

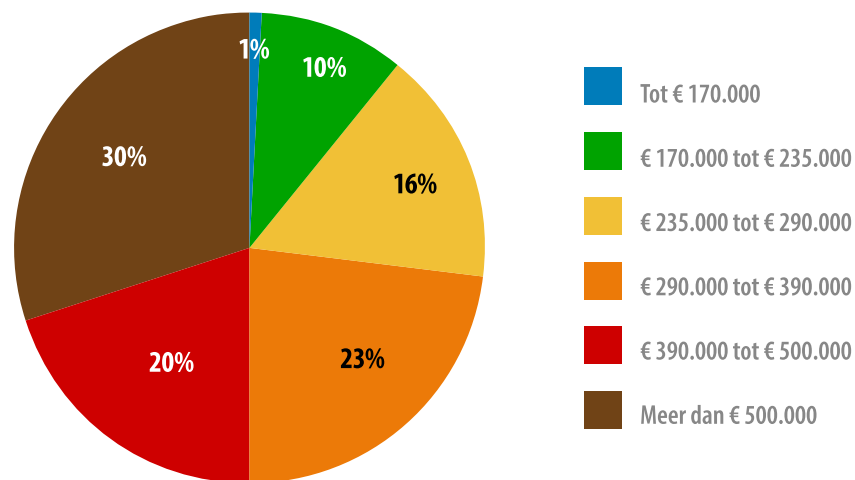
## 2.1 Wat zien we?

### Woningmarkt Schouwen-Duiveland nauwelijks bereikbaar voor lage- en middeninkomens

De woningvoorraad op Schouwen-Duiveland bestaat uit relatief veel ruime grondgebonden woningen. Bovendien zijn de woningprijzen de afgelopen jaren, net als in de rest van het land, fors gestegen. Hierdoor is de keuzeruimte op de woningmarkt beperkter geworden en staat de betaal- en beschikbaarheid van de woningmarkt onder druk. Ondanks dat bijna 40% van de koopwoningen een WOZ-waarde heeft tot de betaalbaarheidsgrens (*Betaalbaarheidsgrens 2024*) van 390.000 kan lang niet ieder huishouden (op korte termijn) in een passende woning wonen.

Starters en middeninkomens zitten het meest in de knel. Deze doelgroepen hebben op Schouwen-Duiveland een sterke voorkeur voor een grondgebonden koopwoning, maar doordat zij nog niet of nauwelijks vermogen hebben opgebouwd is hun (eigen) budget beperkt. Bovendien zorgen de sterk gestegen inflatie en hypotheekrente voor minder koopkracht en lagere financieringsmogelijkheden. Het betaalbare segment (goedkoop en middelduur) is vaak nog binnen bereik, maar juist dit segment is (mede door de hoge vraag) nauwelijks beschikbaar op Schouwen-Duiveland. Ook zien we een groeiende druk op het sociale huursegment. Op dit moment (2024) bestaat de woningvoorraad voor 26% uit sociale huurwoningen.

Figuur 6: Koopvoorraad naar WOZ-waarde, 2024



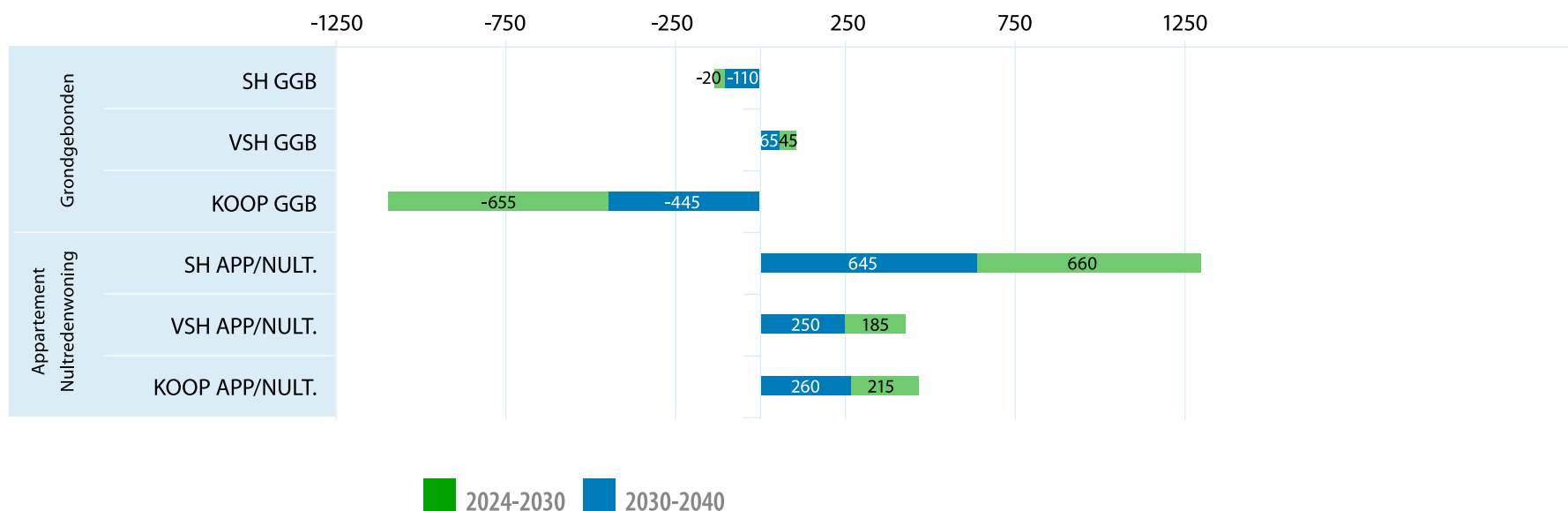
Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024)

## Opvangen dubbele vergrijzing in woningmarkt vormt grote uitdaging voor de komende jaren

De komende jaren veranderen de woonbehoeften in de gemeente flink, onder andere door demografische ontwikkelingen. De prognoses laten zien dat toename van huishoudens vooral komt door migratie en steeds minder door natuurlijke aanwas. Onderliggend neemt het aantal ouderen in omvang sterk toe. Dit zijn niet persé nieuwe huishoudens maar huishoudens die nu al in de gemeente wonen en simpelweg ouder worden. Ofwel: de bevolkingspiramide schuift door in de tijd.

Dit zien we ook in onze gemeente. De komende jaren neemt het aandeel oudere personen (55-plus) sterk toe. Bovendien worden de oudste ouderen (75-plus) steeds ouder. Deze dubbele vergrijzing opvangen in de woningmarkt is qua omvang de grootste ruimtelijke opgave. Tegelijkertijd valt er voor ouderen weinig te kiezen, met name in het vrijesectorhuur- en koopsegment. Het ontbreekt aan voldoende geschikt aanbod voor ouderen en geschikte plekken waar deze concepten kunnen landen. Dit geldt voor zowel het koop- als huursegment, en in elke kern. Op dit moment zijn er nog onvoldoende plannen die in deze uitbreidingsbehoefte voorzien.

Figuur 7: Kwalitatieve woningbehoefte naar woningtypen, 2024-2030 en 2030-2040



Bron: Provinciale prognose Zeeland (2022), WoON (2015, 2018 & 2021), Lokale Monitor Wonen (2021), CBS (2022)

Bewerking Stec Groep (2023). SH = Sociale Huur, VSH = Vrije Sector Huur, GGB = Grondgebonden, APP/NULT. = Appartement / Nultredenwoning

Tabel 1: Geprognosticeerde ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd en samenstelling

Doelgroep	HH 2023	HH 2033	HH 2042	Ontw. 2023-2033	Ontw. 2023-2042
Alleenstaanden t/m 24 jaar	155	130	130	-25	-25
Alleenstaanden 25 t/m 34 jaar	455	475	455	+20	0
Stellen t/m 34 jaar	550	465	400	-85	-150
Gezinnen (en 1-ouderhuishoudens)	4.610	4.775	5.000	+165	+390
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 54 jaar	1.675	1.725	1.865	+50	+190
Alleenstaanden en stellen 55 t/m 74 jaar	5.015	5.095	4.625	+80	-390
Alleenstaanden en stellen 75-plus	3.300	4.025	4.570	+725	+1.270
<b>Totaal</b>	<b>15.750</b>	<b>16.690</b>	<b>17.040</b>	<b>+940</b>	<b>+1.290</b>

Bron: Provinciale prognose Zeeland (2022). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. HH = huishoudens

## 2.2 Wat is onze visie?

### We zetten in op de bouw van 1.120 nieuwe woningen tot en met 2030

Om onze kernen leefbaar, vitaal en toekomstbestendig te houden en tegemoet te komen aan de grote krapte op de woningmarkt blijven we bouwen. We willen tot en met 2030 circa 1.120 woningen toevoegen aan de voorraad. Dit is een bruto toevoeging en gaat dus alleen om nieuwbouwwoningen. Om tempo te blijven maken onderzoeken we de mogelijkheden tot het maken van versnellingsafspraken tussen gemeente en woningcorporaties Zeeuwend. We benutten de mogelijkheden van de stuurgroep om de doorlooptijd van projecten van de woningcorporatie Zeeuwend te optimaliseren en de beschikbare personele capaciteit optimaal in te zetten. We benutten ook de mogelijkheden vanuit de provinciale versnellingstafels optimaal.

Zoals opgenomen in de [Structuurvisie Wonen](#) geldt voor afgegeven omgevingsvergunningen de regel dat vanaf het moment dat een omgevingsvergunning is verleend, een initiatiefnemer 3 jaar de tijd heeft om te starten met de bouw van de woningen. Na 3 jaar kan de vergunning worden ingetrokken zonder recht op compensatie. Hiermee werken we aan een adaptieve woonprogrammering: ruimte maken voor kwalitatief sterke woningbouwplannen.

Duurzaamheid nemen we integraal mee bij gebiedsontwikkelingen en nieuwbouw. We onderzoeken de mogelijkheden voor energiebesparing, duurzame energieopwekking, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarnaast hanteren we circulaire bouwprincipes als het benutten van bestaande materialen of het gebruik van duurzame materialen. Hierover maken we afspraken met de provincie en 12 andere Zeeuwse gemeenten om een gelijk speelveld te creëren.

### We zetten bij ieder nieuwbouwplan in op 65% betaalbaar

Om meer betaalbare woningen te realiseren hanteren we op planniveau onderstaande segmentering. Dit betekent dat in basis ieder plan voor 65% uit betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) moet bestaan (We sluiten met de prijsgrens voor middenhuur en betaalbare koop aan op landelijke definities/kaders). Met de woningbouwsegmentering werken we onder andere toe richting een woningvoorraad die voor 30% bestaat uit sociale huurwoningen. Dit is ons streven. We sluiten met deze onderverdeling aan op de uitgangspunten zoals opgenomen in de Zeeuwse Woondeal.

Voor middenhuur gaan we uit van woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens. Voor het betaalbare koopsegment maken we een onderverdeling naar goedkope koop (tot € 70% van de landelijke betaalbaarheidsgrens) en het overige deel betaalbare koop (tot de landelijke betaalbaarheidsgrens.). Op basis van de actuele planlijst brengen we specifiek in beeld voor welke bestaande projecten de 65% betaalbaarheidsregel niet gaat gelden (bijvoorbeeld omdat de planvorming niet meer beïnvloedbaar is of doordat vergevorderde plannen hierdoor teveel vertragen). De rijksoverheid publiceert jaarlijks de actuele prijspeilen op haar website.

Tabel 2: Woningbouwsegmentering per plan

Segment	Aandeel	Aantal woningen
Sociale huur	30%	345
Middenhuur	10%	120
Dure huur	0%	-
Betaalbare koop (tot landelijke betaalbaarheidsgrens)	25%	270
... waarvan goedkope koop (tot € 70% van de landelijke betaalbaarheidsgrens)	12,5%	135
... waarvan overig betaalbaar (€ 70% van de landelijke betaalbaarheidsgrens tot landelijke betaalbaarheidsgrens)	12,5%	135
Dure koop (vanaf landelijke betaalbaarheidsgrens)	35%	395
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>1.120</b>

Bron: gemeente Schouwen-Duiveland (2024)

In principe moet ieder woningbouwplan vanaf 8 woningen voldoen aan de segmentering. Er is een aantal redenen om **onderbouwd** af te wijken van bovenstaande woningbouwsegmentering. Afwijken kan indien:

1. Goed onderbouwd aangetoond kan worden dat de leefbaarheid in een kern in het geding komt, of;
2. Goed onderbouwd aangetoond kan worden dat de financiële haalbaarheid van een plan in het geding komt. Ontwikkelende partijen en de gemeente zoeken, indien dit het geval is, daarna samen naar het grootst mogelijke betaalbare programma dat financieel wel haalbaar is, of;
3. Er sprake is van nieuwbouw of sloop/nieuwbouw door een woningcorporaties (dan mag 100% sociale huur gebouwd worden), of;
4. Er uitwisseling plaatsvindt tussen vergelijkbare prijssegmenten (bijvoorbeeld: een hoger aandeel betaalbare koop ter compensatie voor een lager aandeel middenhuur), of;
5. Als gezekerd is dat de opgave elders in de gemeente wordt ingevuld. We onderzoeken of het vereveningsfonds hier bij kan helpen;
6. Als het plan/initiatief andere doelstellingen zoals volledig levensloopbestendige toevoegingen, zorgwoningen oplevert en/of doorstroming stimuleert.

Om de voortgang van de ambities uit de Woonzorgvisie te kunnen bijhouden, benutten we de provinciale Planmonitor Wonen als sturingsinstrument om te monitoren welke plannen (aantal woningen, type, prijs, etc.) er gerealiseerd zijn en welke woningbouwplannen nog gerealiseerd gaan worden. Op deze manier houden we onze ambities scherp in de gaten en kunnen we, indien nodig, op tijd bijsturen.

### Instrumenten nodig om woningen betaalbaar te houden

Betaalbare woningen zijn enorm belangrijk, maar net zo essentieel is het betaalbaar houden van deze woningen. We willen niet dat alleen de eerste eigenaar profijt heeft van de nieuwe betaalbare (koop)woning. Deze woningen moeten meerjarig betaalbaar blijven. We onderzoeken mogelijke instrumenten en constructies die hieraan bij kunnen dragen, om zo meerdere startende huishoudens een kans te geven op de woningmarkt. We denken daarbij bijvoorbeeld aan de erfpachting.

## We zetten nieuwbouw gericht in voor de doorstroming van ouderen

Het relatief beperkte aanbod van betaalbare woningen (koop en huur) hangt samen met de beperkte doorstroom(mogelijkheden) van/voor ouderen. We stimuleren het bouwen voor doorstroming. Dit betekent concreet dat we op locaties die geschikt zijn voor de huisvesting van ouderen nadrukkelijk inzetten op het realiseren van geschikte, aantrekkelijke en betaalbare nultreden/gelijkvloerse woningen. Hiermee komen we tegemoet aan de veranderende woonwensen van de vergrijzende bevolking én vergroten we de kansen van alle andere woningzoekenden op de woningmarkt van Schouwen-Duiveland. Het toevoegen van een nultreden/gelijkvloerse woning voor ouderen kan namelijk wel vijf verhuisbewegingen opleveren. Het toevoegen van woning die geschikt is voor starters zorgt gemiddeld voor slechts één verhuisbeweging.

Op basis van het gemeentelijke woningbehoefteonderzoek blijkt dat het overgrote deel van de uitbreidingsbehoefte bestaat uit appartementen en nultreden/gelijkvloerse woningen. Onze wens is dan ook om twee derde van het nieuwbouwprogramma (in een gevarieerde mix) als nultreden/gelijkvloerse woning/appartement te realiseren. We geven deze randvoorwaarden en wensen ten aanzien van nieuwbouwprojecten mee aan ontwikkelende partijen en hanteren onze [Richtlijnen voor levensloopbestendig bouwen](#). Een belangrijke richtlijn is het bouwen met keurmerk WoonKeur. Om een woning als levensloopbestendig te beschouwen wordt er geacht te werken met het keurmerk 'WoonKeur'. WoonKeur is een certificaat dat toeziet op de woontechnische kwaliteit van een levensloopbestendige woning. Er wordt dan voldoende voldaan op het gebied van aanpasbaarheid, gebruikskwaliteit, toegankelijkheid en flexibiliteit van de woning. Door op deze gebieden voldoende te scoren kunnen de bewoners, ondanks achteruitgaande gezondheid, in hun woning zelfstandig blijven wonen. Het WoonKeur certificaat kan van toepassing zijn op zowel nieuwbouw als transformatie van bestaande woning of gebouw. Levensloopbestendig bouwen betekent overigens niet dat er alleen ouderen mogen komen te wonen in deze woningen. We zien als gemeente juist de kracht van gemengde woonconcepten, waar verschillende leeftijdsgroepen samen

wonen en naar elkaar om kunnen kijken. Een fijne mix van 'vragers en dragers' is essentieel voor de leefbaarheid binnen een buurt.

Ook maken we met ontwikkelaars waar mogelijk en passend afspraken over 'trapsgewijze' aanbidding van de woningen. Dit wil zeggen dat we eerst inwoners uit de desbetreffende kern op de hoogte willen brengen van de nieuwbouwwoningen, dan de rest van de inwoners van de gemeente en potentiële bewoners van buiten de gemeente Schouwen-Duiveland.

## Woningbouw in elke kern mogelijk, maar de grotere plannen landen in de groeikernen

We hebben de wens dat onze inwoners hun wooncarrière (indien gewenst) zoveel mogelijk binnen hun eigen kern kunnen realiseren. In elke kern spelen er kwalitatieve opgaven. We staan daarom open voor woningbouw in elke kern.

De grotere woningbouwplannen landen in de groeikernen, die we elke drie jaar in beeld brengen met de Woningmarktanalyse (zie ook de bijlage bij deze Woonzorgvisie). In de overige kernen speelt een meer kwalitatieve opgave. We hebben een positieve eerste grondhouding tegenover initiatieven die een kwalitatieve aanvulling vormen op de voorraad aldaar. Dit betekent niet dat we overal lukraak woningbouw willen plegen. We gaan zorgvuldig met de ruimte om en borgen de identiteit van onze kernen. Inbreiding boven uitbreiding blijft het devies. Voor de kernen waar dit niet voldoende mogelijk is, maken we nu al een inventarisatie van mogelijke uitbreidingslocaties.

### **Disclaimer: stikstofbeleid relevant bij afweging woningbouw**

De stikstofproblematiek brengt beperkingen met zich mee op het gebied van woningbouw. Nieuwbouw vergt op bepaalde plekken meer tijd, geld en capaciteit dan op andere plekken. In sommige gebieden/kernen zal mogelijk geen woningbouw mogelijk zijn vanwege de stikstofproblematiek. In dat geval zal in andere kernen boven behoefte worden gebouwd om aan de gemeentelijke opgave te kunnen voldoen.

## Blijvende aandacht voor structuurversterkende plekken

Wat betreft omvang van de plannen houden we rekening met de omvang en het karakter van de kernen. Niet iedere kern leent zich bijvoorbeeld voor een grootschalige woningbouwontwikkeling. We hebben (en houden) daarbij ook aandacht voor de ruimtelijke en groene structuur die Schouwen-Duiveland kenmerkt. Nieuwe woningen hebben we daarom jarenlang zoveel als mogelijk binnen de bestaande grenzen van de kernen toegevoegd. Gevolg van dit beleid is dat inbreidingslocaties schaars zijn geworden. De nog beschikbare binnenstedelijke locaties bieden onvoldoende ruimte voor het realiseren van onze woningbouwambitie. We gaan/moeten de komende jaren daarom ook aan de randen van onze kernen bouwen.

Wel benutten we eerst nog steeds de (potentieel) geschikte inbreidingslocaties. Hiervoor hebben we per kern een kernprofiel opgesteld waarin geschikte inbreidingslocaties zijn opgenomen. Eerst onderzoeken we structuurversterkende plekken (herstructureringsopgave) om ruimtelijke knelpunten door middel van woningbouw op te lossen. Daarna kijken we naar andere mogelijke locaties.

## We staan open voor experimentele, flexibele en innovatieve woonvormen

We willen beschikken over voldoende passende woningen voor alle generaties en doelgroepen, nu en in de toekomst. Dit vraagt om een kwalitatief, divers en flexibel woningaanbod. Er bestaan tal van bijzondere, innovatieve woonvormen die ook in een woonbehoefte kunnen voorzien. Denk bijvoorbeeld aan CPO-projecten, hofjeswonen, tiny houses, flexwoningen, gezamenlijk wonen, (pre-) mantelzorgwoningen en andere vormen van (duurzame) houtbouw en biobased woonconcepten. We willen op deze manier als gemeente ruimte bieden aan experimentele, flexibele en innovatieve woonvormen. Inwoners kunnen zelf met initiatieven komen waarbij zij zelf in de lead zijn voor uitwerking. Hiermee zetten we ambtelijke capaciteit in op ons hoofddoel op het gebied van wonen (namelijk: snel veel woningen bouwen), zonder daarbij de ruimte voor dit soort initiatieven in te perken. Daarnaast zetten we ons in om, conform Zeeuwse Woondeal, circa 56 flexwoningen te realiseren in de komende tien jaar.

## Arbeidsmarkt en Woningaanbod in Balans

Schouwen-Duiveland kent een groeiende behoefte aan arbeidskrachten in diverse sectoren, zoals zorg, techniek, toerisme en dienstverlening. Om deze functies goed te kunnen invullen, is het essentieel dat werknemers zich in de gemeente kunnen vestigen. Daarom moeten er passende woningen worden toegevoegd waar nieuwe werknemers van buiten Schouwen-Duiveland zich kunnen vestigen. Door rekening te houden in de realisatie van woningen voor deze doelgroep moet er voorkomen worden dat andere doelgroepen hinder ondervinden bij het zoeken van een woning. Dit draagt bij aan een evenwichtige verdeling van woonruimte en ondersteunt zowel de lokale economie als de leefbaarheid van onze gemeente.

## Huisvestingsverordening 2024-2027

Sinds oktober 2024 geldt de nieuwe huisvestingsverordening. Hiermee worden zaken als wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad, toeristische verhuur en verhuur van betaalbare koopwoningen gereguleerd. We hebben ook de intentie om woningen met voorrang toe te gaan wijzen aan urgente beroepsgroepen, te weten: hulpverleners, zorgmedewerkers en leraren.

## 2.3 Wat gaan we doen?

Hieronder vatten we puntsgewijs onze doelstellingen rondom dit thema beknopt samen. Na het **onderwerp** leggen we in het separate uitvoeringsprogramma per **doelstelling actiepunten** uit. Hierin komt ook een uitwerking van hoe de actiepunten worden vormgegeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

### 1. De bouw van 1.120 nieuwe woningen tot en met 2030

#### De actiepunten zijn:

De gemeente Schouwen-Duiveland streeft ernaar om tot en met 2030 1.120 nieuwe woningen (behoefte Schouwen-Duiveland) te realiseren door optimale samenwerking met woningcorporatie Zeeuwendland en ontwikkelaars. We onderzoeken en benutten versnellingsafspraken en maken de doorlooptijd van projecten efficiënter. Tegelijkertijd integreren we duurzaamheid in alle gebiedsontwikkelingen en nieuwbouwprojecten, met aandacht voor energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, milieukwaliteit en circulaire economie.

### 2. 65% betaalbaar in nieuwbouwplannen

#### De actiepunten zijn:

- Het doel van de gemeente Schouwen-Duiveland is het realiseren van een woningbouwprogramma waarin minimaal 65% van de nieuwbouwwoningen betaalbaar is.
- De voortgang van het doel wordt bewaakt met de Planmonitor Wonen en de betaalbaarheid gewaarborgd door middel van een vereveningsfonds.

### 3. Betaalbare woningen door middel van inzet instrumenten

#### De actiepunten zijn:

De gemeente Schouwen-Duiveland wil door middel van de inzet van verschillende instrumenten en constructies die bijdrage aan meerjarig betaalbare woning, zodat meerdere starters een kans krijgen op de woningmarkt.

### 4. Nieuwbouw voor doorstroming ouderen

#### De actiepunten zijn:

De gemeente Schouwen-Duiveland wil ouderen laten doorstromen door minimaal 75% van de nieuwbouwwoningen levensloopbestendig op te leveren aan de hand van duidelijke richtlijnen en door afspraken te maken over gefaseerde woningaanbieding.. Hierdoor moet er doorstroming voor ouderen worden gerealiseerd.

### 5. Woningbouw in elke kern mogelijk, massa in de groeikernen

#### De actiepunten zijn:

De gemeente Schouwen-Duiveland wil woningbouw in alle kernen faciliteren waarbij er een focus gelegd op de groei in de groeikernen. Hierbij heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding.

### 6. Structuurversterkende plekken

#### De actiepunten zijn:

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft het doel woningbouw op structuurversterkende plekken te realiseren om ruimtelijke knelpunten op te lossen.

### 7. Woondeal en experimentele, flexibele en innovatieve woonvormen

#### De actiepunten zijn:

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft het doel te voldoen aan de afspraken conform de Zeeuwse Woondeal en om meer mogelijkheden te bieden aan haar inwoners voor experimentele, flexibele en innovatieve woonvormen.



### **3 Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, zorg en welzijn**

### 3.1 Wat zien we?

#### Dubbele vergrijzing leidt tot groeiende zorgvraag, rijksbeleid gericht op 'langer thuis'

Er is sprake van een dubbele vergrijzing. Onze groep ouderen groeit niet alleen, onze ouderen worden ook steeds ouder. Op basis van autonome huishoudensprognoses verwachten we in 2040 zo'n 1.290 extra alleenstaanden en stellen van 75 jaar of ouder. Doordat het beleid vanuit het Rijk gericht is op 'langer thuis' worden steeds meer mensen oud in een zelfstandige woning. Hierdoor ontstaat een grotere vraag naar levensloopbestendige woningen in de nabijheid van voorzieningen, ondersteuning, mantelzorg en soms ook dagbesteding. Een deel van deze vraag kan opgevangen worden in nieuwbouw, maar een nog groter deel betreft een aanpassingsopgave in de bestaande voorraad en leefomgeving. Dit zal grotendeels vanuit de Wmo bekostigd moeten worden.

Tot 2033 groeit het aantal oudere cliënten met een Wlz-indicatie (en dus mensen die in principe behoefte hebben aan een plek in een verpleeghuis) naar verwachting met circa 185 cliënten. Op basis van de beschikbare cijfers verwachten we dat het grootste deel van deze groei wordt veroorzaakt door mensen met dementie (+95), maar ook voor mensen met somatische problemen (+55) zijn veel extra plekken nodig.

De huidige inzet van het Rijk en het zorgkantoor is daarentegen dat er geen intramurale capaciteit bijkomt. Dit betekent dat er tot aan 2033 ingezet moet worden op het realiseren van 185 woningen in geclusterde woonvormen en/of woningen met een bepaalde zorgcomponent in de reguliere voorraad (in een passende verhouding goedkoop, middelduur en duur). Dit aantal komt bovenop de verwachte groei van het aantal Wmo-clieënten.

Tabel 3: Ontwikkeling Wmo- en Wlz-clieënten 2023-2033

Leeftijd	Aantal Wmo-clieënten 2023	Ontwikkeling Wmo-clieënten 2023-2033	Aantal Wlz-clieënten 2023	Ontwikkeling Wlz-clieënten 2023-2033
0-15	-	-	2	-
15-25	15	-2	15	-2
25-35	94	-5	24	+9
35-45	116	+5	9	+18
45-55	163	-27	25	-9
55-65	204	-20	23	+9
65-75	195	+14	24	-3
75-85	690	+72	106	+44
85+	565	+328	197	+119
<b>Totaal</b>	<b>2.041</b>	<b>+364</b>	<b>425</b>	<b>+185</b>

Bron: Primos2022. CBS (2022), Bewerking Stec Groep (2023)

## Extramuralisering raakt alle zorggroepen

Ook de druk op andersoortige zorgvoorzieningen zoals Jeugdzorg en Beschermd Wonen is in de gemeente Schouwen-Duiveland groot, zo geven zorgpartijen aan. Dit komt doordat de zorgvraag steeds complexer wordt. Hierdoor duurt uitstroom langer en ontstaan opstoppingen. Het aantal benodigde plekken is (en blijft) namelijk al jaren ongeveer hetzelfde. De druk op de zorg hangt ook samen met de beperkte mate van uitstroom. Dit komt doordat het beschikbare en geschikte aanbod voor bijvoorbeeld jongeren die vanuit Jeugdzorg of mensen die vanuit beschut- en beschermd wonen de reguliere woningmarkt op willen/kunnen/moeten stromen beperkt is. Een groot deel van deze uitstromers heeft behoefte aan een kleine en betaalbare sociale huurwoning (deels tot de kwaliteitskortingsgrens), maar deze woningen zijn op dit moment nauwelijks beschikbaar. We staan als gemeente dus voor een opgave op dit vlak.

## Welzijn gaat over meer dan alleen zorg

De zorgbehoevende doelgroepen krijgen in deze Woonzorgvisie de aandacht die ze verdienen, maar we kijken ook breder dan dat. Zoals zorgaanbieders ons ook veelal meegaven, is een groot deel van het zorgvraagstuk eigenlijk geen zorgvraagstuk, maar een welzijnsvraagstuk. Het welzijn van mensen in de gemeente Schouwen-Duiveland gaat verder dan een passende woning en een geschikt zorgaanbod. Het gaat ook om ontmoeten, een toegankelijke openbare ruimte en de mogelijkheid tot het kunnen uiten van creativiteit.

De samenleving is in een rap tempo aan het individualiseren, waarmee bijvoorbeeld eenzaamheid onder ouderen toeneemt. Schouwen-Duiveland kenmerkt zich door relatief kleinschalige kernen waar men nog naar elkaar omkijkt en elkaar te hulp schiet waar nodig. Dit koesteren we en willen we daarom verder stimuleren waar we dat kunnen.

## Aandachtsgroepen verdienen bijzondere aandacht

In het wetsvoorstel Versterking regie op de Volkshuisvesting worden de maatregelen en doelen uit het Rijksprogramma Een thuis voor iedereen opgenomen. Deze Woonzorgvisie is daar een onderdeel van. In deze visie geven we aan hoe we invulling willen geven aan de vraag naar woonruimte vanuit ouderen en verschillende aandachtsgroepen, en aan de zorg en ondersteuning die daarvoor nodig is. Vanuit deze wet worden we verplicht gesteld om in de huisvestingsverordening een urgentieregeling op te nemen hoe we zorgen voor een aantal verplichte urgentiecategorieën. De groepen die in aanmerking komen voor urgentie zijn:

- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking, of psychische kwetsbaarheid;
- Uitstromers uit instellingen (Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, Vrouwenopvang, Jeugdzorg en Detentie);
- Mantelzorgers- en ontvangers;
- Uitstappende sekswerkers.

Hoewel de hieronder genoemde groepen niet officieel worden beschouwd als urgente woningzoekenden door het Rijk, vallen ze wel onder aandachtsgroepen:

- Ouderen 65+ (afsprakenkader ouderenhuisvesting);
- Eenoudergezinnen;
- Arbeidsmigranten;
- Woonwagenbewoners;
- Studenten;
- Statushouders/ontheemden (huisvesting statushouders niet via urgentieregeling, maar via huidige wettelijke taakstelling).

## Niet iedereen gedijt goed binnen de reguliere woningvoorraad

Ook op Schouwen-Duiveland speelt problematiek rondom dakloosheid. Afgezien van economische dakloosheid (die ook hardnekkig kan zijn) raakt een groeiend aantal burgers aangewezen op maatschappelijke opvang vanuit een combinatie van psychosociale problematiek, verslaving en ontregeling. Ook voor deze doelgroep geldt het (landelijke) beleid om waar mogelijk eerst en vooral een woning beschikbaar te krijgen binnen de reguliere voorraad.

In Zeeland vertaalt dit zich in een herijking van het huidige beleid van centrale opvangvoorzieningen. Dit levert voor onze gemeente een extra bouwopgave op. Het onderzoek van HHM geeft hiervoor de prognose dat de vraag naar woningen richting 2030 in de hele provincie met circa 80 zal groeien. In relatie hiermee zien wij in onze gemeente dat het voor Zeeuwsland lastiger wordt om personen uit deze doelgroep in de bestaande sociale woningvoorraad te huisvesten, niet in de laatste plaats vanwege toenemende problemen rondom veiligheid en overlast. Dat gaat om een gering aantal individuen (circa 10 personen), die echter de leefbaarheid in een buurt of straat onder druk zetten.

## 3.2 Wat is onze visie?

### Samen zorgen voor een thuis voor iedereen

Wonen en zorg zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. We moeten wonen, zorg en welzijn daarom integraal benaderen om invulling te kunnen geven aan de woonbehoefte van onze inwoners. Voor alle inwoners een passende woning en omgeving met voorzieningen en zorg is daarbij het streven. Inwoners moeten zo lang, veilig en zelfstandig mogelijk thuis kunnen wonen en mee kunnen blijven doen in de samenleving. Dit moeten we samen doen; voor- en met elkaar. Door een goede sociale cohesie en een mix van doelgroepen wordt de wederkerigheid tussen jong en oud gestimuleerd. We zetten in op een eiland waarop we niet in hokjes leven, maar waar we de samenleving bij elkaar aan laten sluiten.

## Goede sociale basis belangrijk voor zelfredzaamheid en tegen eenzaamheid

Als zorg meer en meer thuis geleverd wordt is een goede sociale basis extra belangrijk. Dit betekent: een breed en laagdrempelig aanbod van activiteiten en ondersteuning. Een sterke sociale basis stimuleert ontmoeting, helpt eenzaamheid te voorkomen, bevordert zelfredzaamheid en zorgt ervoor dat problemen zoveel mogelijk voorkomen en/of eerder gesignaleerd worden zodat inwoners niet in zware (zorg)trajecten terecht komen. Het samenbrengen van formele en informele zorg is belangrijk voor het creëren van een sterke sociale basis. We sluiten hiermee aan op de doelen en acties die zijn geformuleerd in de uitwerking van het [Gezond en Actief Leven Akkoord \(GALA\)](#).

We nemen de opgave voor wonen en zorg integraal mee in de leefomgeving. We zetten daarbij niet alleen in op (geclusterde) levensloopbestendige woningen, maar ook op een toegankelijke omgeving (met minder drempels en dementie vriendelijke routes), maatschappelijke voorzieningen (o.a. dorps- en buurthuizen) en ruimte voor ontmoetingen in de buurt. We streven daarmee naar een sterke basis ten behoeve van vitale kernen. Om dit te kunnen realiseren is de samenwerking tussen zorg- en welzijnspartijen, het zorgkantoor, woningcorporaties, wijk- stads- en dorpsraden en gemeente van essentieel belang. We zetten daarom in op het behouden, versterken en verbeteren van de bestaande samenwerkingsstructuur waarbinnen deze partijen samen werken aan de opgaven op het gebied van wonen en zorg.

## We faciliteren kleinschalige geclusterde woonvormen dichtbij huis

We faciliteren meer kleinschalige geclusterde woonvormen voor ouderen dichtbij huis, waar mogelijk in eigen omgeving in of nabij gelegen dorpskern of wijk. Voor het realiseren van geclusterde woonvormen gaan we ervan uit dat deze binnen de opgave voor reguliere behoefte volgens de Woonzorgvisie wordt gerealiseerd. Het levensloopbestendig maken van woningen of het omvormen van bestaande woningen naar een geclusterde woonvorm is het uitgangspunt. Mogelijk kan er aanvullend nieuwbouw worden gerealiseerd in de nabijheid van een zorgsteunpunt. Ook voor deze initiatieven geldt dat we willen werken met een trapsgewijze aanbidding van de woningen (kern, gemeente, overig).

We kunnen niet beloven dat iedereen tot het eind van zijn/haar leven in zijn/haar eigen kern kan blijven wonen. Er zit een grens aan wat op kleinschalig niveau kan worden aangeboden. Zwaardere zorg kan niet in elke kern worden verleend. Afhankelijk van het type zorgvraag zal er hiervoor een verhuisbeweging moeten worden gemaakt. Bij beoordeling van nieuwe woonzorginitiatieven hanteren we de uitgangspunten zoals opgenomen in de [Beleidsvisie Zorglandschap](#). We kijken onder andere naar:

1. Voorzieningenniveau, het huidige voorzieningenniveau maar ook eventuele uitbreiding van voorzieningen door middel van het nieuwe zorgaanbod
2. Bereikbaarheid/vervoer
3. Prikkelvrije omgeving
4. Draagkracht van de kernen:
  - Mogelijkheden voor mantelzorg door buurtgenoten;
  - De mate van concentratie van kwetsbare inwoners en toename van overlast.

Voor het beoordelen van de geschiktheid van de locatie gebruiken we onder andere de uitkomsten vanuit de seniorproofscan (zie bijlage bij deze Woonzorgvisie).

## We zorgen voor passende huisvesting voor aandachtsgroepen

We zorgen op Schouwen-Duiveland voor passende huisvesting van aandachtsgroepen. Hoewel het op Schouwen-Duiveland niet gaat om grote aantallen, is een specialistische aanpak vaak wel nodig voor verschillende typen aandachtsgroepen. Voor sommige aandachtsgroepen is een goede inschatting te maken van de verwachte toekomstige huisvestingsvraag. Voor andere aandachtsgroepen geldt dat we adequaat moeten kunnen reageren wanneer zich er een huisvestingsvraag voordoet.

Team Thuis biedt praktische bemiddeling en ondersteuning aan uitstromers van beschermd wonen, maatschappelijke opvang en vrouwenopvang, die zelfstandig met enige vorm van begeleiding op Schouwen-Duiveland of daarbuiten willen gaan wonen. Jaarlijks gaat het om circa 5 uitstromers vanuit opvangvoorzieningen die een woonruimte zoeken in onze gemeente.

In het convenant Uitstroom zelfstandig wonen in de Oosterschelderegio is aan de doelgroep jongvolwassenen uit de jeugdzorg met verblijf speciale aandacht besteed. We volgen de ontwikkelingen en zoeken onderling tussen de gemeenten afstemming over de mogelijke inzet van Team Thuis voor jeugdigen. Ook willen we Team Thuis breder gaan inzetten voor de opvang van uitstappende sekswerkers.

Hieronder noemen we voor de overige aandachtsgroepen de belangrijkste acties.

- **Woonwagengewoners:** we sluiten hierbij aan op landelijke wetgeving, uitspraken van het EHRM en het onderzoek van de Nationale Ombudsman. Dit betekent dat gemeenten een positieve verplichting hebben om ervoor te zorgen dat woonwagengewoners binnen afzienbare tijd kans maken op een standplaats indien daar behoefte naar is.

- **Arbeidsmigranten:** voor huisvesting van tijdelijke werknemers hebben we als gemeente in 2021 beleid opgesteld. Er wordt onderscheid gemaakt in kortdurend verblijf en tijdelijk wonen. Onder kortdurend verblijf (short stay) verstaan we verblijf voor maximaal 4 maanden waarbij de werknemer zich niet hoeft in te schrijven in de Basisregistratie Personen (BRP). Onder tijdelijk wonen verstaan we verblijf tot maximaal 2 jaar, oftewel midstay. Daarbij is inschrijving in de BRP verplicht. Bij een verblijf langer dan 2 jaar is er sprake van ‘wonen’ (ofwel longstay) en is huisvesting op de reguliere woningmarkt van toepassing. Er gaat nieuw onderzoek plaatsvinden naar de woonbehoeften vanuit de groep tijdelijke werknemers in de gemeente.
- **Statushouders en ontheemden:** het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Samen met onze partners maken we er werk van deze taakstelling te halen. Statushouders worden voor een deel in reguliere sociale huurwoningen gehuisvest. In tijden waar de taakstelling groot is, maar ook de druk op sociale huurwoningen vanuit andere doelgroepen groot is, kijken we ook naar andere tijdelijke oplossingen. We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over de toewijzing van statushouders.

## We zetten in op een groei van 10 plekken voor Beschermd Wonen

Voor wat betreft het beschermd wonen voor ggz-cliënten in de Wmo heeft onze gemeente nu te weinig fysieke woonplekken ten opzichte van de populatie. Op dit moment wordt dat niet als een probleem gevoeld omdat de feitelijke verdeling van deze woonplekken over de provincie onevenwichtig is. Om ervoor te zorgen dat cliënten weer kunnen uitstromen naar de gemeente waar ze vandaan kwamen, moet in de gemeente met te weinig woonvoorzieningen meer worden gebouwd. Het (statistisch) aantal woonplekken in Schouwen-Duiveland is te ramen op 22, dat zijn er 10 meer dan nu. Voorkeur is om beschermd wonen te realiseren als een geclusterde voorziening: eigen (volwaardige) appartementen met gemeenschappelijke ruimte en zorgpost.

## Skaeve Huse voor hen die beter gedijen in een prikkelarme omgeving

We streven er als gemeente naar iedereen zoveel als mogelijk te laten integreren in de samenleving, maar dit is niet altijd probleemloos mogelijk. Voor inwoners van Schouwen-Duiveland die persoonlijke of maatschappelijke problemen hebben en langdurig niet meer in een woning in een reguliere wijk kunnen wonen, wordt landelijk het concept Skaeve Huse ontwikkeld. Skaeve Huse - vrij vertaald vanuit het Deens: ‘rare huizen’ - zijn woningen bedoeld voor personen die voor zware overlast in de omgeving zorgen. Het zijn veelal moeilijk te huisvesten mensen met een drank- of drugsverslaving, maar kunnen ook personen zijn die behoefte hebben aan een prikkelarme omgeving en geen contact met anderen wensen. Doordat een gemeente hen huisvest in een zogenaemde time-out-woning, wordt de overlast in de woonwijk een halt toegeroepen. Het gaat bij Skaeve Huse om aparte huisvesting in simpele, vrijstaande containerwoningen. Onder meer de gemeenten Amsterdam, Kampen, Maastricht, Tilburg en Utrecht maken er gebruik van. In Zeeland wordt het concept nader onderzocht. We volgen de ontwikkelingen rond Skaeve Huse en onderzoeken de mogelijkheden van time-out voorzieningen voor deze groep.

## Tekort aan zorgpersoneel vraagt om slimme oplossingen

We signaleren dat het tekort aan zorgpersoneel de komende jaren verder toeneemt. Dit zorgt voor extra druk op de zorgverlening, mede vanwege de aankomende vergrijzing en het feit dat veel ouderen in een niet-levensloopbestendige woning wonen. Zorg moet hierdoor voor een belangrijk deel efficiënter verleend worden met ('compacte') specialistische zorg aan huis door professionals in combinatie met minder specialistische zorg door familie, kennissen en burens en ondersteunende diensten. Ook andere nieuwe mogelijkheden en innovaties (zoals digitale zorg, e-health, domotica en robotica) moeten ervoor gaan zorgen dat zorg meer op de juiste plek en tijdsafhankelijk kan worden geleverd.

## Integraal Zorg Akkoord (IZA)

Het **Integraal Zorg Akkoord** is gericht op de transformatie in zorg en welzijn. Het doel is om deze voor alle Nederlanders toegankelijk, kwalitatief goed en betaalbaar te houden. Het uitgangspunt is: passende zorg en ondersteuning, samen met de patiënt, op de juiste plek en met de nadruk op (positieve) gezondheid. Het Rijk, landelijke patiëntenverenigingen, gemeenten, zorgverzekeraars, huisartsen en zorgorganisaties maakten voor de komende jaren afspraken om dit mogelijk te maken.

## Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA)

Begin 2023 hebben gemeenten het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) ondertekend. De stip op de horizon is een gezonde generatie in 2040, met weerbare, gezonde mensen die kunnen opgroeien, leven, werken en wonen in een gezonde leefomgeving en waarin sprake is van een sterke sociale basis. Met het GALA worden de volgende gemeenschappelijke doelen onderschreven:

- Terugdringen **gezondheidsachterstanden**;
- Een gezonde fysieke **leefomgeving** die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten;
- Het versterken van (de verbinding met) de **sociale basis**;
- Een **gezonde leefstijl**;
- Versterking van de **mentale weerbaarheid en mentale gezondheid**;
- **Vitaal ouder worden**;
- Domein overstijgende inzet vanuit een **regionale preventie infrastructuur**.

In het verlengde hiervan heeft de gemeente inmiddels een integraal preventieplan opgesteld voor de periode 2023-2026. Hierin is het bestaande gezondheidsbeleid geïntegreerd. Het uitgangspunt van het GALA is positieve gezondheid. Dit moet in zowel beleid als uitvoering vorm krijgen.

### 3.3 Wat gaan we doen?

Hieronder vatten we puntsgewijs onze doelstellingen rondom dit thema beknopt samen. Na het **onderwerp** leggen we in het separate uitvoeringsprogramma per **doelstelling actiepunten** uit. Hierin komt ook een uitwerking van hoe de actiepunten worden vormgegeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

#### 1. Thuis voor iedereen

##### De actiepunten zijn:

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft de doelstelling om in samenwerking met haar partners en netwerk rondom kwetsbare inwoners een thuis voor iedereen te realiseren.

#### 2. Goede sociale basis, zelfredzaamheid en tegen eenzaamheid

##### De actiepunten zijn:

De Gemeente Schouwen-Duiveland wil de sociale basis voor zelfredzaamheid en de bestrijding van eenzaamheid behouden, verbeteren en versterken door de een samenwerkingsstructuur, tussen de gemeente, woningcorporaties en zorgpartijen, op het gebied van wonen en zorg.

#### 3. Kleinschalige geclusterde woonvormen dichtbij huis

##### De actiepunten zijn:

De gemeente Schouwen-Duiveland wil inzetten op het realiseren van kleinschalige, geclusterde woonvormen dichtbij huis, waarbij nieuwe woonzorginitiatieven worden beoordeeld volgens de Beleidsvisie Zorglandschap en de uitkomsten van de seniorproofscan.

#### 4. Passende huisvesting voor aandachtsgroepen

##### De actiepunten zijn:

De gemeente Schouwen-Duiveland wil in samenwerking met andere gemeenten en partners zorgen voor passende huisvesting van aandachtsgroepen en voldoen aan haar taakstelling op het gebied van huisvesten statushouders en andere ontheemden.

#### 5. Groei Beschermd Wonen

##### De actiepunten zijn:

De gemeente Schouwen-Duiveland wil een groei realiseren van het aantal plekken Beschermd Wonen.

#### 6. Skaeve Huse

##### De actiepunten zijn:

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft de ambitie om voor inwoners, die beter gedijen in een prikkelarme omgeving, huisvesting te creëren.



# 4 Begrippenlijst

## Aanpasbare woning

Voorbeelden van aanpasbare woningen zijn woningen op de begane grond, woningen die met liften bereikbaar zijn en rijwoningen waar trapliften in gemonteerd kunnen worden. TNO hanteert een arbitraire grens voor aanvaardbare kosten (voor bijvoorbeeld het drempelvrij maken van de woning of het installeren van een traplift) van € 10.000. Toelichting op sterrensysteem van TNO: 0 sterren = appartement zonder lift, 1 ster = reguliere grondgebonden woning waarin met bouwkundige ingrepen een traplift kan worden geplaatst, 2 sterren = reguliere grondgebonden woning waarin zonder bouwkundige ingrepen een traplift kan worden geplaatst, 3 sterren = nultreden/gelijkvloerse grondgebonden woning of appartementen op maaiveld of bereikbaar met lift, 4/5 sterren = levensloopbestendige nultredenwoning met ADL-assistentie (Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen) (4 sterren) of intensieve 24-uurszorg (5 sterren).

## Beschermd wonen

Dit is bedoeld voor mensen die door psychische of psychosociale problemen niet zelfstandig kunnen wonen en 24 uur per dag ondersteuning nodig hebben. Bewoners wonen in een veilige en beschermde woonomgeving waar dag en nacht begeleiding en toezicht aanwezig is.

## Beschut wonen

Dit betreft woonvormen voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen, maar geen intensieve zorg nodig hebben. Het biedt een veilige woonomgeving met enige mate van begeleiding.

## (Buiten) bestaand stedelijk gebied (BSG)

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

## Bestaande woningvoorraad

De bestaande voorraad woningen omvat alle woningen binnen de gemeente die fysiek aanwezig en geregistreerd zijn, met bijzondere aandacht voor de geschiktheid en beschikbaarheid van woningen voor doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte. Hierbij wordt rekening gehouden met het type woningen (bijvoorbeeld grondgebonden, appartementen, of zorgwoningen), de mate van aanpasbaarheid, en de mate waarin deze woningen bijdragen aan het realiseren van een toekomstbestendige woon- en zorgstructuur.

## Betaalbaarheidsgrens

De betaalbaarheidsgrens is het maximale maandelijkse bedrag aan woonlasten (huur of hypotheek), inclusief eventuele servicekosten of zorggerelateerde kosten, dat als financieel haalbaar wordt beschouwd voor huishoudens met een laag of middeninkomen en/of een zorgbehoefte.

## BKL

Besluit Kwaliteit Leefomgeving

## (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO)

Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling, waarbij een particulier opdrachtgever is voor de bouw van een woning. Dit wordt ook wel zelfbouw genoemd. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun eigen nieuwbouwproject.

## 2de aftoppingsgrens

De tweede aftoppingsgrens geldt voor huishoudens van drie of meer personen. Boven deze grens wordt de huurtoeslag eveneens beperkt. De rijksoverheid stelt jaarlijks het prijspeil vast en publiceert dit op haar website. Dit bevordert de toewijzing van grotere (en vaak duurdere) sociale huurwoningen aan grotere huishoudens.

## Dubbele vergrijzing

Dit verwijst naar zowel een toename van het aantal ouderen als een stijging van de gemiddelde leeftijd binnen deze groep. Dit betekent dat er niet alleen meer ouderen zijn, maar dat zij ook steeds ouder worden. Deze ontwikkeling is het gevolg van een hogere levensverwachting en een afname van het geboortecijfer. Dit leidt tot een groeiende groep senioren die langer leeft en in aantal toeneemt.

## Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken voor een huishouden dat beter past bij de woning.

## Eenzaamheid

Dit is een gevoel van gemis aan sociale contacten. Het kan verschillende oorzaken hebben, zoals veranderingen in het leven, een beperkt sociaal netwerk of een gebrek aan sociale vaardigheden.

## Extramuraal

Een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg. Extramuraal betekent zorg op een locatie, dit kan 'thuis' zijn of in een (geclusterde) woonvorm waarbij de huisarts zelf nog de behandeling uitvoert.

## Flexwoningen

Tijdelijke woningen, die voor een bepaalde tijd (veelal maximaal 10 jaar) op een locatie mogen worden gebouwd en / óf die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het bouwbesluit.

## Geclusterd wonen

In het kader van dit bestek wordt onder het begrip 'geclusterd wonen' uitgegaan van de volgende kenmerken: het gaat om wonen, waarbij sprake is van scheiden van wonen en zorg. De woonheden van een geclusterde woonvorm zijn op enigerlei wijze verbonden aan dezelfde eigenaar, zoals een vastgoedeigenaar, corporatie of zorgaanbieder. De cliënt betaalt zelf huur aan de eigenaar. Het begrip 'geclusterd' kan inhouden:

- geclusterd op/in een verdieping, afdeling, woonvorm met geclusterde woonruimten;
- gespikkeld/gespreid in de wijk maar waarbij wel sprake is van clustering;
- gespikkeld/gespreid in een complex.

## Gelijkvloerse woning

Een gelijkvloerse woning is een woning waarbij alle essentiële ruimtes zich op dezelfde verdieping bevinden. Dit omvat ten minste een woonkamer, slaapkamer, keuken, badkamer en toilet. Dergelijke woningen zijn bij uitstek geschikt voor mensen met mobiliteitsbeperkingen, ouderen of zorgbehoevenden, omdat zij geen gebruik hoeven te maken van trappen of andere fysieke barrières binnen de woning. Dit kunnen zowel grondgebonden woningen zijn als niet-grondgebonden woningen (bijv. een bungalow of appartement).

## Grondgebonden woningen

Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau waarvan 1 van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen tuin en/of erf.

## Huishouden

Een huishouden is een eenheid van één of meer personen die samen in een woning verblijven en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren. Dit kan bestaan uit een alleenstaande, een stel (al dan niet met kinderen), of meerdere personen die gezamenlijk een woon- en zorgbehoefte delen, zoals bij mantelzorgsituaties of groepswonen voor ouderen. Een huishouden vormt de basis voor het vaststellen van woon- en zorgbehoeften binnen de gemeente.

## Hybride zorgverlening

Een mix van digitaal en fysiek aangeboden zorg.

## Inbreidingslocatie

Een inbreidingslocatie is een locatie binnen bestaande bebouwing. Het tegenovergestelde is uitbreiding, die plaatsvindt aan de grenzen van bestaande bebouwing.

## Intramuraal

Intramuraal is een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg. Intramuraal betekent opgenomen in een woonzorg locatie waarbij zowel verzorging als zorg door bijvoorbeeld een arts of ouderengeneeskundige intern door de zorgaanbieder georganiseerd wordt.

## Levensloopbestendige woning

Levensloopbestendige woningen zijn zelfstandige woningen die geschikt zijn (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van Woonkeur. Deze kunnen zowel grondgebonden als niet-grondgebonden woningen zijn (bijv. een bungalow of appartement).

## Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens is de maximale netto huurprijs waarbij een huurwoning nog onder de gereguleerde sociale huursector valt. Woningen met een huurprijs onder deze grens worden als sociale huurwoningen beschouwd en komen in aanmerking voor huurtoeslag, mits voldaan wordt aan de inkomenscriteria. Woningen met een huurprijs boven deze grens vallen in de vrije huursector (geliberaliseerd) en zijn niet gebonden aan regelgeving omtrent huurprijsbescherming. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks aangepast en is van invloed op de indeling tussen sociale en vrije sector huurwoningen. De rijksoverheid stelt jaarlijks het prijspeil vast en publiceert dit op haar website.

## Liberalisatiegrens sociale huur

De liberalisatiegrens (ook wel grens voor sociale huur) is de maximale aanvangshuurprijs waaronder een woning nog valt binnen het gereguleerde huursegment. De rijksoverheid stelt jaarlijks het prijspeil vast en publiceert dit op haar website.

## Mantelzorg(woning)

Een mantelzorgwoning is een zelfstandige of afhankelijke woonruimte die bedoeld is voor personen die mantelzorg ontvangen of verlenen. Deze woning bevindt zich op hetzelfde perceel als, of in de directe nabijheid van, de woning van degene die mantelzorg verleent of ontvangt. Het doel van een mantelzorgwoning is om zorgbehoevenden in een vertrouwde en nabije omgeving te laten wonen, terwijl mantelzorg op een praktische en toegankelijke manier geboden kan worden.

## Middenhuur

Een middenhuur woning heeft een aanvangshuur van minimaal € 879,66 en maximaal € 1.123 per maand. We volgen gedurende de looptijd van deze Woonzorgvisie de landelijke aanpassingen van deze betaalbaarheidsgrens. De prijsgrens in deze definitie gaat direct na besluitvorming van de raad in. Voor verhuur wordt de betaalbaarheidsgrens gehanteerd die geldt op het moment van verhuur van de betreffende woning.

## Middeninkomen

Een door de rijksoverheid vastgesteld bedrag aan (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen per huishouden.

## Nultredenwoning

Een nultredenwoning is een woning die volledig toegankelijk is zonder drempels of trappen, wat betekent dat de woning op alle belangrijke plekken (zoals de entree, woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamers) gelijkvloers is. Dit type woning is speciaal ontworpen om het mogelijk te maken voor bewoners, waaronder ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking, om zonder fysieke barrières te kunnen wonen en zich vrij door de woning te bewegen. Nultredenwoningen kunnen zowel grondgebonden woningen zijn maar ook niet-grondgebonden woningen zijn (bijv. een bungalow of appartement).

## Prestatieafspraken

Prestatieafspraken zijn formele afspraken tussen verschillende partijen, zoals gemeenten, woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen, zorginstellingen en andere relevante organisaties, over de uitvoering van beleid en doelen met betrekking tot huisvesting en zorg. In prestatieafspraken worden afspraken gemaakt om te zorgen voor een adequate en passende woningvoorraad voor specifieke doelgroepen, zoals ouderen, mensen met een beperking, of zorgbehoevenden.

## Sociale huur

Een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening. Binnen de sociale huur gelden vier huurprijsgrenzen: de kwaliteitskortingsgrens, de eerste aftoppingsgrens, tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. De rijksoverheid stelt jaarlijks de preisprijzen vast en publiceert deze op haar website.

## Senioren

Ouderen die, afhankelijk van de context, doorgaans worden gedefinieerd als personen van een AOW-gerechtigde leeftijd en ouder. Deze groep inwoners hebben vaak uiteenlopende woon- en zorgbehoeften, variërend van zelfstandig wonende ouderen tot zij die ondersteuning of intensieve zorg nodig hebben. De specifieke behoeften binnen deze groep kunnen afhangen van factoren zoals gezondheid, mobiliteit en sociale situatie.

## Somatische zorg

Somatische zorg betreft de zorg en behandeling van personen met lichamelijke aandoeningen of ziekten. Het doel is om de fysieke gezondheid te behouden of te verbeteren, klachten te verlichten en het dagelijks functioneren te ondersteunen.

## Starters

(Jong)Volwassenen die voor het eerst de woningmarkt betreden en dus eerder niet zelfstandig woonden. Dit kunnen zowel alleenstaanden als (toekomstige) huishoudens zijn, veelal in de leeftijdsgroep van ongeveer 18 tot 35 jaar. In de context van een Woonzorgvisie hebben starters behoefte aan betaalbare en passende woonruimte, vaak in de vorm van huur- of koopwoningen met mogelijkheden voor doorstroming binnen de woningmarkt.

## 1ste aftoppingsgrens

De eerste aftoppingsgrens is de maximale huurprijs waarboven huishoudens met een één- of tweepersoonssamenstelling een lagere huurtoeslag ontvangen of er mogelijk geen recht op hebben. Dit instrument is bedoeld om deze huishoudens toegang te geven tot woningen met een passende huurprijs. De rijksoverheid stelt jaarlijks het prijspeil vast en publiceert dit op haar website.

## Uitbreidingslocatie

Een uitbreidingslocatie is een specifiek gebied of terrein binnen een gemeente dat bestemd is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen, inclusief zorggerelateerde woningen, om te voorzien in de toekomstige vraag naar huisvesting. Dit is meestal buiten de kern van een stad of dorp en kan zowel voor nieuwbouw van reguliere woningen als voor speciaal gebouwde woningen voor zorgbehoevenden, zoals zorgappartementen, woonzorgcomplexen of nultredenwoningen. De locatie wordt vaak gekozen op basis van ruimtelijke ordening, bereikbaarheid van zorgvoorzieningen, en de demografische en zorgbehoefte van de regio.

## Vereveningsfonds

Een vereveningsfonds is een instrument dat gemeenten gebruiken om de bouw van sociale huurwoningen te stimuleren. Het fonds werkt door financiële compensatie te bieden wanneer een ontwikkelaar minder sociale huurwoningen realiseert dan vereist. De middelen in het fonds worden vervolgens ingezet om andere projecten te ondersteunen die wel voldoen aan de norm voor sociale huurwoningen.

## Voorrangsregeling

Een voorrangsregeling is een beleid of regeling die bepaalt welke groepen mensen prioriteit krijgen bij de toewijzing van woningen, vaak op basis van specifieke urgentie of behoeften, zoals zorgbehoefte, inkomen of maatschappelijke situatie. Een voorrangsregeling wordt vaak toegepast om ervoor te zorgen dat mensen met de grootste zorgbehoefte of andere (kwetsbare) doelgroepen, zoals ouderen/ starters, mensen met een handicap, of mantelzorgers, sneller toegang krijgen tot (geschikte zorg)woningen.

## Vrijesectorhuurwoning

Ook wel geliberaliseerde huurwoning genoemd. Huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. De rijksoverheid stelt jaarlijks het prijspeil vast en publiceert dit op haar website.

## Wooncoöperatie

Een vereniging als bedoeld in artikel 18a, eerste lid van de Woningwet. Een wooncoöperatie is een vereniging die haar leden in staat stelt om vanuit zelforganisatie woongelegenheden te beheren en eventueel ook te (laten) bouwen. Een wooncoöperatie sluit voor elke woning een overeenkomst af met een lid die daarmee het recht krijgt om de betreffende woning doorlopend te mogen bewonen. Leden kunnen bij een wooncoöperatie echter uitsluitend afstand doen van de verkregen woning door deze weer terug over te dragen aan de vereniging. Voor de bekostiging van de woningen zijn daarbij uiteenlopende financieringsconstructies mogelijk. Doordat de woningen niet op de vrije markt worden verkocht is de wooncoöperatie in staat om de woningen die ze beheert blijvend betaalbaar en ook voor de door haar beoogde doelgroep beschikbaar te houden.

## Woningdeling/woningdelen

Woningdelen is het gezamenlijk bewonen van een woning door meerdere huishoudens of individuen die doorgaans niet als een gezin samenwonen. Het kan ook betrekking hebben op bewoners die door economische omstandigheden of zorgbehoeften gezamenlijk in een woning verblijven, zoals zorgbehoevenden die samenwonen om de zorg te delen en hun woonlasten te verlagen.

## Woningsplitsing

Woningsplitsing is het proces waarbij een bestaande woning wordt verdeeld in meerdere, zelfstandige wooneenheden, met als doel de woning geschikt te maken voor meerdere huishoudens of bewonersgroepen. Dit kan bijvoorbeeld gaan om het splitsen van een eengezinswoning in twee of meer appartementen of kamers, waarbij iedere eenheid voorzien wordt van eigen voorzieningen zoals een keuken, badkamer en toegang zodat het een volwaardige woning is. Woningsplitsing kan worden ingezet om de woningvoorraad te vergroten, vooral in gebieden met een hoge vraag naar betaalbare en geschikte huisvesting voor specifieke doelgroepen, zoals ouderen, studenten of zorgbehoevenden.

## Woningtransformatie

Woningtransformatie is het proces waarbij bestaande gebouwen of woningen worden aangepast, verbouwd of herbestemd om tegemoet te komen aan de woon- en zorgbehoeften. Dit kan onder andere het ombouwen van leegstaande of verouderde gebouwen, zoals kantoorpanden, fabrieken, kerken of oudere woningen, naar woonunits die geschikt zijn voor langdurig verblijf met zorgfaciliteiten.

## Wvrv

Wet versterking regie volkshuisvesting

## Zelfredzaamheid

Dit verwijst naar het vermogen van mensen om zelfstandig te functioneren in het dagelijks leven, met zo min mogelijk (professionele) ondersteuning. Het omvat het uitvoeren van alledaagse handelingen en het onderhouden van sociale contacten. Zelfredzaamheid draagt bij aan de kwaliteit van leven, omdat het individuen in staat stelt hun leven op een manier te leiden die bij hen past.



# 5 Bijlage

## Seniorproofscan

Voor een verdere verdieping op de bestaande woningvoorraad zetten we de Stec-seniorproofscan in. Hiervoor zijn analyses uitgevoerd tot op het niveau van individuele woningen in de omgeving. Er is hierbij een vergelijking gemaakt tussen wijken (postcode-6 gebieden), zodat er een helder inzicht ontstaat waar zich de grootste opgave in de voorraad bevinden. De bestaande situatie in wijken is getoetst op basis van een twee toetsingskaders. Dit uit zich in twee scores voor de gemeente: een relatieve prestatie score en een absolute prestatie score. Daarbij gaat het specifiek om het voorzien in de woonvoorkeuren van senioren.

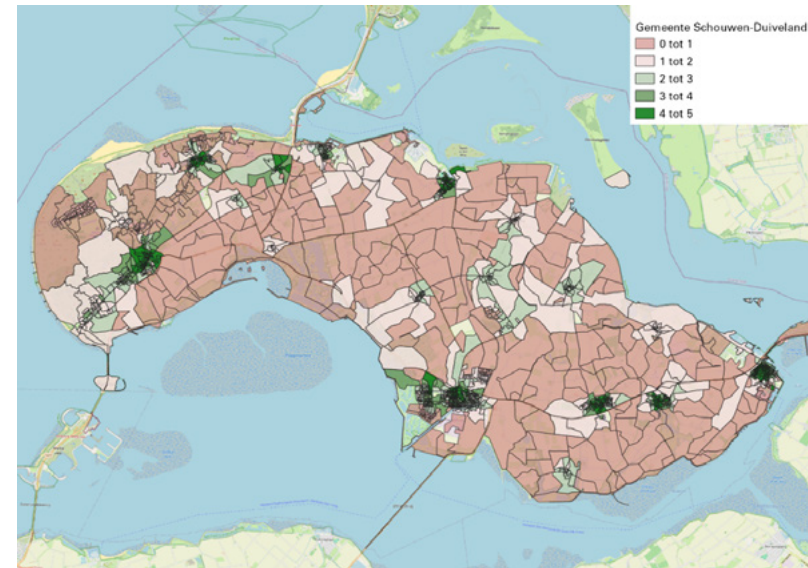
### Vooraf centrumgebieden kansrijk voor ouderenhuisvesting

De relatieve totaalscore die is weergegeven op onderstaand figuur geeft de geschiktheid/potentie voor ouderenhuisvesting in de wijk weer. In het kader van seniorproof is inzet op een geschikt woonmilieu voor senioren op een aantal locaties kansrijk in de gemeente. De totaalscorekaart in onderstaand figuur laat zien dat de centra van de kernen het hoogst scoren. Dit is ook logisch, aangezien deze plekken profiteren van de voorzieningen en de bushaltes die daar aanwezig zijn. Er zijn twee wijken aangegeven op de kaart waarin de postcode-6 gebieden niet hoger score dan 2. Deze wijken zijn Sirjansland en Serooskerke. De zwakke totaalscore is het gevolg van ontbrekende voorzieningen en bushaltes.

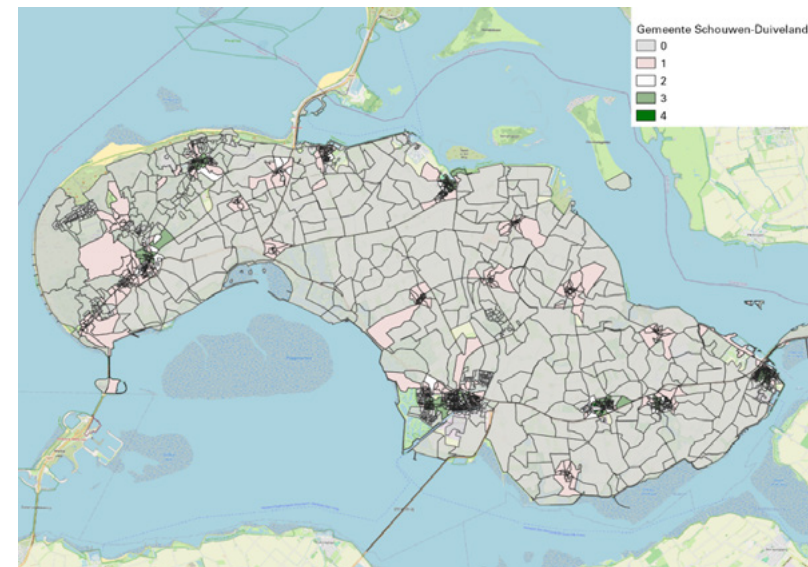
### Centrum Haamstede, Nieuwerkerk en Zierikzee bevat alle vier de voorzieningen

Zoals verwacht scoren ook met de absolute prestatiescore de centra het hoogst (figuur 2). Er zijn drie centra waarin zowel een apotheek, huisarts, buurtcentrum als een supermarkt gevestigd is. Dit zijn de centra Haamstede, Nieuwerkerk en Zierikzee. In het centrum van Zierikzee liggen de apotheek en het buurtcentrum wel op zo'n afstand van elkaar dat er geen postcode-6 is van waaruit je beide kan bereiken binnen 500 meter loopafstand. Er zijn zes wijken waarin maximaal één voorziening gevestigd is, namelijk een buurtcentrum. Deze wijken zijn Noordgouwe, Noordwelle, Sirjansland, Ouwkerk, Serooskerke en Zonnemaire.

Figuur 8: Relatieve prestatiescores op postcode-6 niveau gemeente Schouwen-Duiveland



Figuur 9: Absolute prestatiescores op postcode-6 niveau gemeente Schouwen-Duiveland





**Samen Doen op Schouwen Duiveland  
Woonzorgvisie 2025 - 2030**

**Uitgave:** Gemeente Schouwen Duiveland  
Laan van St. Hilaire 2  
4301 SH Zierikzee

**Tekst en samenstelling:** Stec Groep

**Vormgeving:** Janca Huysmans, graphicjam.nl

**Foto's:** Gemeente Schouwen Duiveland  
Beeldbank Provincie Zeeland  
Shutterstock

Zierikzee, 25 september 2025