

Schouwen-Duiveland



WONINGMARKTAFSPRAKEN GEMEENTE – PROVINCIE



INHOUDSOPGAVE

I INLEIDING 3

Met woningmarktafspraken geven we ruimte aan plannen met meerwaarde 4

We willen meebewegen met de vraag 6

II TERUGBLIK EN REFLECTIE 7

Ontwikkeling plannen en vraag 8

Herziening van de werkwijze 10

III OMGANG MET HET BESTAANDE 11

Invloed op de voorraad en de plannen 12

1: Verbeteren van bestaande woningen 13

2: Ingrijpen bij bestaand vastgoed 14

3: Ruimte maken voor de beste plannen 17

IV AFWEGING BIJ NIEUWE INITIATIEVEN 19

Kwaliteitsladder 20

Kanttekeningen bij de criteria 22

Toelichting A Meerwaarde voor de plek en de omgeving 23

Toelichting B Meerwaarde voor de woningmarkt 24

Toelichting C Kwaliteit van het initiatief zelf 25

Afweging op aantallen 26

Toepassing in de praktijk 28

V CONTINUÏTEIT IN ONZE WERKWIJZE 29

In wet en beleid, voortschrijdende inzichten en instrumenten 30

Samenwerking met de provincie 31

Monitoring en evaluatie 32

Overzicht wetten en kaders in de tijd 33

I

INLEIDING

INLEIDING

MET WONINGMARKTAFSPRAKEN GEVEN WE RUIMTE AAN PLANNEN MET MEERWAARDE

Balans in voorraad en woningbouwplannen

Op Schouwen-Duiveland werken we samen met provincie, corporaties, ontwikkelaars en particulieren aan plannen die bijdragen aan een goede balans op de woningmarkt. Het gaat dan om het juiste moment, passende aantallen van de benodigde typen woningen en woonmilieus, op de juiste plek. Het is belangrijk om mee te bewegen met de steeds veranderende behoefte, enerzijds te bouwen en te transformeren, anderzijds waar nodig ook woningen te onttrekken. Zo ontstaat een 'rollende' voorraad woningen die maximaal inspeelt op de behoefte van nu en in te toekomst. De bestaande woningvoorraad is daarvan het grootste en belangrijkste deel: we hebben al meerdere instrumenten waarmee we de afgelopen jaren gewerkt hebben aan het verbeteren of saneren van bestaande woningen. Daar blijven we mee werken: in hoofdstuk III leggen we uit hoe we onze woningen kunnen verbeteren. Daarbij hoort het verbeteren van de planvoorraad, ook daar hebben we al instrumentarium voor. We gaan (verborgen of ongewenste) plannen opruimen

en bestaande plannen toetsen aan de kwaliteitsladder die we in deze nieuwe woningmarktafspraken vastleggen, in Hoofdstuk IV wordt die verder toegelicht. Zo kunnen we onze planvoorraad 'opschonen' en ruimte geven voor nieuwe, meer gewenste plannen.

Woningmarktafspraken zijn nuttig en noodzakelijk

Bij het werken aan een goede balans op de woningmarkt, zijn woningmarktafspraken van groot belang. Het Rijk eist in de Wet ruimtelijke ordening en daarbinnen in de 'ladder voor duurzame verstedelijking' dat gemeenten plannen maken die aansluiten op de behoefte, en dat zij deze zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied realiseren. Het is de taak van de provincie om hier op toe te zien.

Woningmarktafspraken zijn dus niet alleen nuttig voor gemeenten zelf om tot plannen met meerwaarde te komen, maar ook noodzakelijk om plannen planologische status te kunnen geven. De gemeente Schouwen-Duiveland is gemeente en regio in één, en maakt direct afspraken met de provincie.

INLEIDING

MET WONINGMARKTAFSPRAKEN GEVEN WE RUIMTE AAN PLANNEN MET MEERWAARDE

Onze afspraken: plannen met meerwaarde

Woningmarktafspraken helpen ons om ruimte te geven aan goede plannen voor nieuwbouw, transformatie, herbestemming en sloop. Daaronder valt ook het bijsturen bij plannen die niet (geheel) aan onze doelen voldoen. Zo voorkomen we dat er plannen bij komen of blijven bestaan, die ongewenst met elkaar concurreren, leiden tot onnodige leegstand of verpaupering elders, weinig toekomstwaarde hebben en/of gewenste andere ontwikkelingen in de weg staan. Door duidelijk aan te geven wat wij van initiatiefnemers verwachten, geven we vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid. We zoeken steeds naar instrumenten om keuzes te kunnen maken en eisen te stellen, en daarbinnen ruimte te blijven bieden aan (lokale) initiatieven die de huidige en toekomstige vraag bedienen. Goede plannen verdienen bovendien een goede onderbouwing om bij eventuele juridische bezwaren de belangen goed te kunnen afwegen.

Nieuwe woningmarktafspraken nodig

Onderzoek, beleid en afspraken zijn voor ons belangrijke middelen om aan de balans op de woningmarkt te werken. Denk daarbij aan marktonderzoek, monitorgegevens, de structuurvisie en woonvisie, en diverse specifieke instrumenten. De huidige regionale woningmarktafspraken voor Schouwen-Duiveland dateren uit 2014 en zijn nog gebaseerd op de Woonvisie uit 2013. Vanwege nieuwe inzichten, kaders en cijfers (zoals de actuele provinciale bevolkings- en huishoudensprognose uit 2019, de Woonvisie uit 2018, het kwalitatief woononderzoek uit 2019 en de woningmarktanalyse uit 2020), zijn de woningmarktafspraken aan actualisatie toe.

INLEIDING

WE WILLEN MEEBEWEGEN MET DE VRAAG

Afspraken die meebewegen met veranderingen

Sinds onze eerste set woningmarktafspraken is de woningmarkt drastisch veranderd. Het illustreert hoe snel de woningmarkt kan veranderen in korte tijd, ondanks zekerheden als vergrijzing en groeiend aanbod door oplopende sterfte. We hebben behoefte aan afspraken die meebewegen. In deze woningmarktafspraken leggen we daarom onze *manier van werken vast*. Aantallen die genoemd worden zijn momentopnames, gebaseerd op de nu actuele onderzoeken en visies. We benoemen de instrumenten die we op dit moment hebben en de stand van zaken in de monitoring medio 2021. Monitoregegevens veranderen doorlopend en in de tijd zullen onderzoeken, visies en instrumenten worden geactualiseerd en/of aangevuld, zoals het KWOZ en onze structuurvisie wonen.

Samenwerking tussen provincie en gemeente:

positieve grondhouding, maar niet vrijblijvend

We werken vanuit een positieve grondhouding. Zolang er voldoende behoefte is en initiatieven voldoende kwaliteit hebben, zoeken we naar mogelijkheden om deze mogelijk te maken. We denken vanuit een 'ja mits' in plaats van een 'nee tenzij', in lijn met de nieuwe Omgevingswet. Dat betekent niet dat alles toegestaan is. We maken weloverwogen woningmarktafspraken in overleg met de provincie. Die zijn bindend, de provincie heeft de formele taak ons hieraan te toetsen. De provincie heeft vanuit zijn provinciaal belang in de woningmarkt een formele, kaderstellende rol om bundeling en zuinig ruimtegebruik op regionaal niveau te stimuleren en af te dwingen. Daarvoor zijn de woningmarktafspraken het centrale instrument – de gemaakte afspraken zijn niet vrijblijvend en Gedeputeerde Staten hebben de mogelijkheid om in te grijpen op de woningmarkt. Zie Hoofdstuk V voor een verdere uitwerking hiervan.

Wel keuzes maken

Bij plannen met onvoldoende kwaliteit, en bij te veel plannen, zullen we keuzes maken. Hoewel de woningbehoefte actueel groot is, hebben we als overheid een verantwoordelijkheid om ook over de langere termijn na te denken. Onze basisopstelling is: ja, we bedienen nu de vraag naar wonen, en ja, we benutten nu al onze instrumenten om ook op de langere termijn kunnen bijsturen. Dat kan nu betekenen: een verzoek om aanpassing van het plan of het weigeren van medewerking. Langer vooruitkijkend kan het betekenen dat we bouwmogelijkheden intrekken of stimuleren dat woningen onttrokken worden. Hiervoor hebben we instrumenten. Dit gebeurt altijd via zorgvuldig en tijdig overleg met betrokkenen.

II

TERUGBLIK EN REFLECTIE

TERUGBLIK EN REFLECTIE

ONTWIKKELING PLANNEN EN VRAAG

Te veel plannen, stapsgewijs opschonen

In de woningmarktafspraken van 2014 ging de gemeente uit van een netto vraag naar wonen van 650 in tien jaar*. Na 2024 rekende de gemeente op daling van de woningbehoefte. De plancapaciteit was op dat moment 1.270 woningen. Dat was reden om de capaciteit fors te verminderen, in zowel Zierikzee, Bruinisse als de andere dorpen.

In die afspraken staan ook kwalitatieve kaders, waaronder: levensloopgeschikt bouwen, meer middeldure koopwoningen (180-250) en (middel)dure huurwoningen, spreiden van wonen en zorg, bouwen binnen de contouren, verbeteren van de bestaande voorraad en deze benutten voor starters. Aan de hand van kwalitatieve criteria (woningbehoefte, ruimtelijk) analyseerde de gemeente welke plannen matchen met de vraag, welke minder en welke niet.

Geen keuzes maken betekende: niet voldoen aan regionale afspraken, geen bijdrage vanuit de Provinciale Impuls Wonen, geen 'ladder-onderbouwing' voor projecten, geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, geen duidelijkheid voor de markt en te grote onderlinge concurrentie. Omdat veel ontwikkelingen al in gang zijn gezet of juridisch zijn vastgelegd, kost deprogrammeren veel inspanning en tijd. Dat proces is nog altijd bezig. Bij vaststelling van de woonvisie van 2018 werden er nog 900 woningen gepland: minder maar nog steeds te veel ten opzichte van de behoefteraming. Bovendien rekende deze woonvisie op nog slechts 235 woningen netto behoefte, wat nog geen grote ruimte bood voor nieuwe ontwikkelingen.

De voorraad groeide boven verwachting

Ondanks dat de woningbehoefte beperkt zou zijn, groeide de woningvoorraad op Schouwen-Duiveland elk jaar. Tussen 2014 en 2020 was de netto toevoeging jaarlijks gemiddeld 85 woningen. De totale groei van 650 woningen bestond uit: ruim 900 nieuwbouw, ruim 400 sloop, ca. 150 toevoeging door functieverandering en splitsing. Duidelijk is in dat de woningmarkt de afgelopen jaren onverwacht sterk aangetrokken is, wat tot grotere vraag naar woningen leidde. De aantrekkende woningmarkt is ook terug te zien in bijgestelde demografische prognoses: de Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2019 gaat voor Schouwen-Duiveland uit van netto 407 woningen tot 2029 (gemiddeld zo'n 40 per jaar), met daarna overigens alsnog een te verwachten afname.

*2014-2024, 450 eigen vraag, ruimte voor 200 instroom. Daarmee wijkt de gemeente af van de provincie: 585 woningen

TERUGBLIK EN REFLECTIE

ONTWIKKELING PLANNEN EN VRAAG

Actueel: eerder krapte in mogelijkheden

Op 1 januari 2019 had Schouwen-Duiveland nog plannen voor 603 woningen: 356 hard, 221 binnen de 'ladder', 26 overig. Dit tegenover een woningbouwopgave van 486 woningen op dat moment, dus bleven de harde plannen binnen de behoefte. In een marktsituatie waarin eerder sprake is van schaarste dan van overschot, is te weinig programmering een risico, gelet op de doelstelling om huishoudens te binden en aan te trekken waar mogelijk. Er is 'transitieruimte' nodig, ondanks planoverschot of huishoudensrimp. Voor onderbouwing van de Ladder duurzame verstedelijk geldt dat alle harde plannen die boven 100% van de prognose uitkomen, op een bepaalde manier gecompenseerd moeten worden. Voor 'zachte plancapaciteit' bestaat geen maximum. In de groei-provincies wordt – onder meer door het ministerie van BZK - gepleit voor het nemen van 130% van de prognose als extra ruimte in de harde plancapaciteit. Op dit moment geldt in Zeeland echter 100% als grens, vanaf daar gaan we dus actief deprogrammeren.

Actueel: lage leegstand, wel veel tweede woningbezit

Het toestaan van deeltijd wonen tussen 2015 en 2019 maakte een doorstroming naar nieuwbouw mede mogelijk en voorkwam leegstand. Inmiddels is dat alleen nog maar buiten de kernen toegestaan. Ongeveer 10% van de woningen is bestemd voor 'overig wonen', (niemand ingeschreven maar wel energieverbruik, meestal is dit een tweede woning), hoger dan gemiddeld in Zeeland (3,1%). Minder dan 0,8% van de woningen staat leeg, het laagste aandeel binnen Zeeland (1,5% gemiddeld) – waarbij de definitie gebruikt wordt van het CBS (er is gedurende een kalenderjaar geen substantieel energieverbruik geregistreerd). Kortom: ondanks dat we de afgelopen jaren woningen zijn blijven toevoegen, is de leegstand niet te groot geworden. De huidige leegstand maakt het zelfs mogelijk om meer ruimte te nemen in woningbouwplannen, het is voorlopig niet te verwachten dat de leegstand naar een problematisch niveau gaat stijgen. Wel moet dit belangrijk onderdeel zijn van onze monitoring (zie Hoofdstuk V).

TERUGBLIK EN REFLECTIE

HERZIENING VAN DE WERKWIJZE

Herzien: beter meebewegen met vraagverandering

Schouwen-Duiveland realiseert jaarlijks meer woningen dan op grond van prognoses nodig zou zijn. In de vastgelegde manier van monitoren betekent dat: *minder* ruimte voor woningbouw in daaropvolgende jaren. De hogere realisatie is in de huidige woningmarkt echter actueel geen gevolg van 'bouwen voor de vraag uit': door de huidige marktomstandigheden kunnen plannen die langer op de plank lagen nu succesvol tot ontwikkeling gebracht worden. Er is meer vraag en daarop kan nu worden ingespeeld. In dat geval is er juist reden om *meer* ruimte te bieden voor de daarop volgende jaren. De huidige manier van monitoren biedt beperkt ruimte om een hogere (of juist lagere) actuele marktbehoefte te herkennen en daar op te reageren*. Daar gaan we in deze nieuwe afspraken anders mee om.

Herzien: meer richten op kwaliteit

De planmonitoring gaat vooral in op aantallen, beperkt op de kwalitatieve vraag en realisatie. Dit terwijl de gemeente en ook de provincie de kwaliteit van de plannen en realisaties van groot belang vinden (locatie, type, woonmilieu, prijs, doelgroep, ruimtelijke kwaliteit). De keuze uit locaties vindt plaats op kwalitatieve gronden. In deze nieuwe afspraken laten we kwaliteit prevaleren in het denken.

Herzien: ook op kernniveau de afweging maken

Het is relevant om op kernniveau zicht te hebben op behoefte en plannen. Woningmarkten functioneren immers vaak op een kleinere schaal van die van gemeente of regio. Omgekeerd was er weinig aandacht voor de mate waarin kernen succesvolle plannen hebben voor het aantrekken van huishoudens van buiten. Dat hebben we nu beter ingebouwd. Daarbij blijft de totale gemeentelijke woningbehoefte leidend voor de optelsom van plannen en initiatieven in de kernen.

Herzien: genuanceerdere afweging van plannen

Het gevolg van de vorige werkwijze is dat plannen 'tegen houden' vaak lukte, omdat slechts in weinig kernen substantiële aantallen woningen realiseerbaar zijn, en er bijna altijd wel een criterium is waaraan niet wordt voldaan. Omgekeerd kwam het voor dat plannen kwalitatief ondermaats zijn, maar op basis van de duidelijke criteria toch doorgang (moesten) vinden. We maken in deze nieuwe afspraken een meer genuanceerde afweging, over een plan op zichzelf en in vergelijking met andere plannen. Die biedt meer ruimte om – alles overziend – ontwikkelingen mogelijk te maken. Dat vergt meer van het beoordelingsvermogen van professionals bij de gemeente. Het is daarom belangrijk om goed te blijven benoemen en te beschrijven welke doelen en resultaten we nastreven met woningbouw.

* Actueel is er de groeiende instroom die sinds enkele jaren eerst voorzichtig maar recent steeds duidelijker merkbaar is in een aantal regio's en daarbinnen in een aantal kernen in het bijzonder. Daarbij is moeilijk vast te stellen in hoeverre dit door Covid-19 komt, in hoeverre dit een gevolg is van een breder markteffect zoals overdruk op de Randstad en de prijsopdrijvende werking bij lage rentes, of zelfs een structurele herwaardering voor wonen buiten de economische kernregio's. Uit het onderzoek naar de impact van corona op verhuisstromen bleek dat de instroom en achterliggende beweegredenen vergelijkbaar zijn met de trend die al sinds 2017 gaande is. De coronapandemie heeft de trend vermoedelijk licht versterkt, waarbij het effect sterk verweven lijkt met de druk op de woningmarkt.

III

OMGANG MET HET BESTAANDE

OMGANG MET HET BESTAANDE

INVLOED OP DE VOORRAAD EN DE PLANNEN

De bestaande woningvoorraad is het belangrijkste onderdeel van de woningmarkt: ook de toekomstige vraag wordt vrijwel volledig ingevuld door woningen die er nu al staan. Bestaande woningen moeten kwalitatief meebewegen met de vraag: door renovatie, verbouwing, soms herbestemming tot iets anders. Omgekeerd kunnen ander panden dikwijls worden herbestemd tot wonen. Soms ontstaan overschotten waarop we een antwoord moeten hebben. Plannen voor woningbouw of andere vormen van toevoeging vullen de bestaande voorraad aan. Voor nieuwe initiatieven werken we in het volgende hoofdstuk de werkwijze uit. In dit hoofdstuk gaan we ook in op de omgang met bestaande woningbouwplannen.

Onze invloed hierop bestaat uit:

1. Stimuleren van verbetering van bestaande woningen;
2. Ingrijpen bij bestaand vastgoed, zoals herbestemmen, transformeren, slopen bij gebrek aan perspectief;
3. Waar nodig ruimte maken voor goede, haalbare plannen door plannen met beperkte meerwaarde en/of haalbaarheid in te trekken.

Per onderdeel hebben wij apart instrumentarium. We werken dit hierna uit. Het overzicht hieronder geeft een indruk.

1 Verbeteren van bestaande woningen	2 Ingrijpen bij bestaand vastgoed	3 Ruimte maken voor de beste plannen
1.1 Stimuleringslening Verduurzaming	2.1 Analyse van kwetsbare voorraad	3.1 Kwaliteitsladder voor alle plannen
1.2 Blijverslening	2.2 Hergebruik Leegstaande Panden	3.2 Aanpak verborgen plancapaciteit
1.3: Overeenkomsten met corporaties	2.3 Transitiefonds	3.3: Voorzienbaarheid bij plannen
1.4: Energiebespaarlening Zeeland	2.4 Tweede-woningbezit verminderen	
	2.5 Provinciale Impuls Wonen Zeeland	

OMGANG MET HET BESTAANDE

1: VERBETEREN VAN BESTAANDE WONINGEN

Als gemeente willen we dat onze woningvoorraad in 2040 energieneutraal is. Ook hebben we de ambitie dat mensen met en zonder beperking langer thuis blijven wonen in een veilige omgeving, dichtbij voorzieningen, met goed gespreide zorg. Deze ambities maken we steeds concreter en we scherpen ze in de tijd aan. Beleidsdocumenten die daarbij onder meer van belang zijn:

- Structuurvisie wonen en woonvisie
- Transitievisie Warmte en Wijkuitvoeringsplannen
- Van de provincie: de Zeeuwse woonagenda en Ruimte voor Woonkwaliteit
- Het regionale Energieloket
- Een visie op wonen en zorg
- Meerjarige samenwerkingsovereenkomst met de corporaties en de jaarlijkse prestatieafspraken

Deze documenten zijn deels beschikbaar, deels in ontwikkeling. Op dit moment hebben we de volgende instrumenten:

Instrumenten 1.1 en 1.2: de Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering en de Blijverslening. Omdat er regelmatig nieuwe regelingen worden ontwikkeld (zoals de Verzilverslening) gaan we de bestaande regelingen evalueren en eventueel heroverwegen.

Instrumenten en kaders voor het levensloopbestendig maken van bestaande particuliere woningen zijn nog niet nader vastgelegd. Bij nieuw woonbeleid krijgt dit een concrete uitwerking, of (eerder) in aparte beleidsstukken met bijbehorend instrumentarium.

Instrument 1.3: overeenkomsten met corporaties.

Met Zeeuwlân worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt over bijdragen aan woningaanpassingen van huurwoningen. Deze zijn een uitwerking van de Meerjarige Samenwerkingsovereenkomst waarin langjarige doelen zijn geformuleerd. Door de vergrijzing zal de voorraad van de corporaties steeds meer moeten gaan bestaan uit levensloopgeschikte woningen. Corporaties investeren daarom in kwaliteitsverbetering van hun woningvoorraad om te voldoen aan hedendaagse en toekomstige eisen en wensen van de (vergrijzende) doelgroep. Wij nemen dit onderdeel jaarlijks mee bij het maken van prestatieafspraken met de corporaties.

Instrument 1.4: Energiebespaarlening Zeeland

De Energiebespaarlening in Zeeland is een mogelijkheid om energiebesparende investeringen te financieren. Door een financiële bijdrage uit de Regio Deal Zeeland is de Energiebespaarlening met een aantrekkelijk rentetarief beschikbaar voor woningeigenaren en VvE's in Zeeland.

OMGANG MET HET BESTAANDE

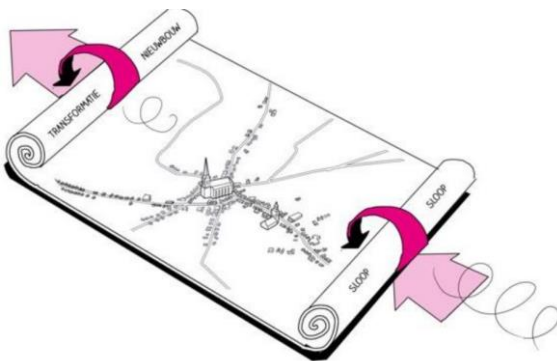
2: INGRIJPEN BIJ BESTAAND VASTGOED

Verandering in bevolkingssamenstelling en woonvoorkeuren maakt het onvermijdelijk dat sommige woningen op sommige plekken overtollig raken. Elke plek kent een 'rollende voorraad' met sloop, transformatie / functieverandering en nieuwbouw. Het wordt problematisch wanneer er overschotten ontstaan. In het KWOZ hebben we in beeld gebracht waar deze kwetsbaarheid het meest voor komt. We werken dit verder uit in kernenprofielen en dorpenanalyses samen met de dorpen en de corporatie. In ons woonbeleid vertalen we dit in beleidskeuzes, we nemen dit mee bij concrete projecten en de corporatie vertaalt dat in hun vastgoedstrategie.

Meer nog dan in de sociale huur is overaanbod op de particuliere woningmarkt een complexe situatie. De meest structurele manier om dit te voorkomen, is door te blijven werken aan de aantrekkelijkheid van de gemeente en daarbinnen de kernen, wijken, buurten en straten. Dat doen

we met vele partners op vele fronten. Soms zijn overschotten onvermijdelijk.

- Dan is anders benutten van het vastgoed (andere functie, tweede woningbezit, deeltijdwonen, huisvesting van arbeidsmigranten) vaak een oplossing, maar deze zijn niet altijd en overal wenselijk.
- Soms is sloop de enig resterende oplossing. Sloop bij overschotten creëert ruimte voor iets nieuws, niet alleen op die locatie maar ook in de plancapaciteit.



Momentopname 2020: 235 kwetsbare woningen

In totaal zijn dit er per 2020 circa 800 kwetsbare woningen op Schouwen-Duiveland. De grootste risico's zitten in de segmenten kleine grondgebonden sociale huurwoningen en middeldure tot dure reguliere grondgebonden koopwoningen. Daarnaast zien we bij de goedkopere reguliere grondgebonden koopwoningen een groot deel (circa 1750 woningen) woningen waar op termijn risico's kunnen ontstaan wanneer dit segment verder wordt verruimd. Naar verwach^{te}n moeten er werkelijk 235 woningen onttrokken worden op termijn vanwege kwalitatieve redenen.

OMGANG MET HET BESTAANDE

2: INGRIJPEN BIJ BESTAAND VASTGOED

Instrument 2.1: Analyse van kwetsbare voorraad

Voor ingrijpen in de woningvoorraad is eerst een goede analyse per kern nodig. We voeren, als uitwerking van het KWOZ, onze 'dorpenanalyses' uit. Hieruit blijkt waar de combinatie voorkomt van grote noodzaak tot investeren, een minder courant woningtype, en een ontspannen lokale marktsituatie met veel alternatieven. Daar ontstaan op (middel)lange termijn naar verwachting als eerste de overschotten.

Instrument 2.2: Hergebruik Leegstaande Panden

Dit is een provinciale subsidie voor eigenaren van gebouwen met een bijzonder karakter of slechte staat. Doel is om de kwaliteit van panden en leefomgeving te verbeteren. Lege gebouwen kunnen ruimte bieden aan veranderende woonwensen: juiste woningen op de juiste plek toevoegen. Panden moeten beeldbepalend zijn (architectuur, bijdrage aan stads- of

dorpsbeeld) of beeldverstorend (verpaupering of lelijkheid). Aan te vragen voor het aanpassen van (het doel van) lege gebouwen, slopen van slechtste panden en/of hergebruik van de locatie voor andere doelen, bij voorkeur wonen. In totaal is er provinciaal €1 miljoen beschikbaar, met een maximale vergoeding per pand van €200.000.

Instrument 2.3: Transitiefonds

We eisen een financiële bijdrage bij nieuwbouw ter financiering van het onttrekken van overtollige woningen. Dit geldt voor alle nieuwe plannen. Die bijdrage bedraagt €13.500 per woning. In drie gevallen is deze bijdrage niet aan de orde:

- bij het gelijktijdig onttrekken van woningen
- bij het 'inruilen' van reeds planologisch vastgelegde plancapaciteit voor andere plannen
- bij het toevoegen van sociale huurwoningen aan de woningvoorraad

Instrument 2.4: Tweede woningbezit verminderen

Niet altijd en overal is alternatief gebruik van woningen wenselijk. Deeltijdwonen of tijdelijke vormen van wonen wordt op dit moment bijvoorbeeld alleen toegestaan voor woningen buiten kernen als dat leegstand en verpaupering van woningen voorkomt. Woningen binnen kernen moeten zoveel mogelijk regulier bewoond worden. Onze huisvestingsverordening stelt ons in staat om tweede woningbezit te laten uitsterven. Tweede woningbezit was voor ons een middel om leegstand te voorkomen, maar zorgt nu voor onttrekking van gewenste woningen aan de woningmarkt in de kernen. We hebben het sinds maart 2019 al aan banden gelegd, maar willen ook actief tweede woningbezit ontmoedigen. Hierdoor is het aandeel woningen dat voor "overig wonen" wordt gebruikt de laatste jaren sterk afgenomen, dit instrument is dus al succesvol toegepast en blijft voorlopig in werking.

OMGANG MET HET BESTAANDE

2: INGRIJPEN BIJ BESTAAND VASTGOED

Instrument 2.5: Provinciale Impuls Wonen Zeeland

Deze PIW is sinds 2013 een instrument om het overschot aan oude woningen te verminderen en/of nieuwe invulling te geven aan leegstaande panden. Huizen kunnen daardoor weer in waarde stijgen: gunstig voor woningmarkt en leefbaarheid. De subsidie is voor huizenbezitters die hun oude woning willen slopen, samenvoegen of toekomstbestendig willen maken. Ook is het mogelijk om deze in te zetten bij verouderde sociale huur en vrije sector huur, bij geen of minder toevoeging. Het gaat om €10.000-€40.000 per woning, afhankelijk van type ingreep. Elk jaar is er een nieuwe selectie. In de tabel hiernaast zijn de PIW-projecten op Schouwen-Duiveland weergegeven. In totaal is er tot 2020 voor ruim €1,12 miljoen via dit instrument geïnvesteerd op Schouwen-Duiveland.

Jaar	Kern	Ingreep	Subsidie
2014	Bruinisse	Sloop en nieuwbouw	€12.000
2014	Zierikzee	Verdunning sociale voorraad	€54.322
2014	Zierikzee	Verdunning sociale voorraad	€275.000
2014	Ouwerkerk	Verdunning sociale voorraad	€40.000
2014	Bruinisse	Vermindering OPW	€75.000
2015	Nieuwerkerk	Vermindering OPW	€25.000
2015	Zierikzee	Leegstaand Pand	€120.000
2016	Noordwelle	Sloop/nieuwbouw OPW	€10.000
2017	Bruinisse	Vermindering OPW	€25.000
2017	Brouwershaven	Sloop/nieuwbouw OPW	€10.000
2017	Brouwershaven	Vermindering OPW	€25.000
2017	Bruinisse	Sloop/nieuwbouw OPW	€10.000
2017	Bruinisse	Vermindering OPW	€15.000
2019	Ellemeet	Vermindering OPW	€25.000
2020	Bruinisse	Verdunning soc. hwvr	€105.000



Vijf nieuwbouwwoningen (2012) op een structuurversterkende locatie en stijl in Zierikzee. Deze vorm van nieuwbouw die kwaliteit toevoegt willen we graag blijven voortzetten.

OMGANG MET HET BESTAANDE

3: RUIMTE MAKEN VOOR DE BESTE PLANNEN

We zijn blij met goede plannen en zetten dan in op snelle realisatie. Sommige planologische of privaatrechtelijke harde plannen hebben beperkte kwalitatieve meerwaarde en sommige plannen blijken niet uitvoerbaar om vaak uiteenlopende redenen. In dat geval staan zij kwalitatief hoogwaardige, marktconforme ontwikkelingen soms in de weg. Dat willen we voorkomen en oplossen.

Dit sluit aan op de werkwijze die de gemeente Schouwen-Duiveland al jaren toepast. Hierbij zet de gemeente instrumenten in, deels eigen instrumenten, deels aangereikt door de Provincie Zeeland.

Instrument 3.1: Kwaliteitsladder voor alle plannen

Voor de omgang met bestaande plannen geldt dat we ze doorlopend toetsen aan de kwalitatieve (en kwantitatieve) criteria en daarmee hun meerwaarde en prioriteit herkennen: Het kan er toe leiden dat plannen een hogere of lagere prioriteit krijgen dan nu het geval is. Of dit leidt tot actie (zoals een gesprek met een eigenaar) hangt af van meer overwegingen, zoals de aard van de afspraken en de voortgang van een project. Voor nieuwe woningen gelden (nationale) eisen op het gebied van duurzaamheid en toegankelijkheid. Vanuit de Woonvisie ligt er bijvoorbeeld een opgave om 60-70% levensloopgeschikt te bouwen. Hier wordt met de harde planvoorraad niet aan voldaan. Vooral bijsturing naar grondgebonden patio-/nulredenwoningen in Zierikzee en 'Wonen aan de kust' is noodzakelijk. Met de (nieuwe) kwaliteitsladder willen we zorgen voor een betere match tussen plan en vraag. Zie ook de instrumenten op de pagina hierna.

Instrument 3.2: Aanpak verborgen plancapaciteit

We zetten onze aanpak 'verborgen plancapaciteit' voort. Om te zorgen dat nieuwe initiatieven niet ongewild gehinderd worden door bestaande plannen met beperkte kwaliteit of realisatiekans, is de gemeente sinds 2015 aan het opschonen, door plancapaciteit in te trekken. Dit dient het algemeen maatschappelijk en volkshuisvestelijk belang van de gemeente. De gemeente kan indien nodig onder meer:

- A. Verleende omgevingsvergunningen intrekken (bevoegdheid college);
- B. Ongebruikte particuliere bouwtitels intrekken;
- C. Verzamelbestemmingen: element wonen schrappen;
- D. Wijzigingsbevoegdheid niet toepassen (als ze in strijd zijn met woonvisie en –woningmarktafspraken);

Ook verkort de gemeente de houdbaarheid van principeverzoeken tot één jaar, wat dwingt tot sneller duidelijkheid geven of er een echte vergunningaanvraag komt.

OMGANG MET HET BESTAANDE

3: RUIMTE MAKEN VOOR DE BESTE PLANNEN

Instrument 3.3: Voorzienbaarheid bij nieuwe plannen

Dit kader herbevestigt dat er actie verwacht wordt van derden om voortvarend te ontwikkelen. Vanaf datum van vaststelling van dit kader begint de termijn te lopen waarbinnen een eigenaar een concrete poging moet ondernemen om de onbenutte bouw- of gebruiksmogelijkheid te realiseren.

- In 2015 is vastgelegd dat particulieren die, na toekenning van een bouw- of gebruiksmogelijkheid, vóór 1 oktober 2025 geen concrete pogingen heeft ondernomen om zijn plannen in een concreet project om te zetten, de plannen ingetrokken worden.
- De gemeenteraad heeft de mogelijkheid om verleende (maar niet benutte) bouw- of omgevingsvergunningen binnen één jaar in te trekken (voorzienbaarheid). Ook kan de gemeente een ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen waarbij de bouwmogelijkheid weg bestemd wordt. Of, en zo ja binnen welke termijn, plannen ingetrokken worden is een politieke keuze.

- Wanneer er wel een concrete poging wordt ondernomen door een omgevingsvergunning aan te vragen, zal gelet worden op de termijn van 26 weken waarbinnen een aanvang met de bouw moet worden gemaakt. Wanneer deze termijn verstreken is, kan de gemeente actief gebruik maken van haar bevoegdheid om omgevingsvergunningen in te trekken. Deze termijn geldt ook voor kopers van kavels, om redelijkerwijs tot ontwikkeling te komen, ook als daarmee de termijn van drie jaar na toekenning van een bouw- of gebruiksmogelijkheid verstreken raakt.

- Wij verbinden tijdelijkheid aan nieuwe plannen om grip te houden op de aard en tempo van de plannen. Hierdoor voorkomen we dat weer jarenlang bestaande bouwmogelijkheden onbenut blijven en kunnen we projecten en aantallen te bouwen woningen ook beter faseren over een langere periode. We pakken niet alles tegelijk op zodat er beter ingespeeld kan worden op nieuwe ontwikkelingen en kansen in aansluiting op de behoefte van dat moment op de woningmarkt.

Communicatie

Voor de gemeente tot formele heroverwegingen bij bestaande plannen komt, is er altijd eerst overleg met initiatiefnemers. Dat voorkomt onnodige planschade wederzijds. We zoeken eerst naar alternatieven die voor iedereen acceptabel uitwerken. Bij werkelijke besluiten worden eigenaren altijd vooraf schriftelijk geïnformeerd over een beleidsvoornemen en zij krijgen een exemplaar van dit kader toegestuurd, met het aanbod voor een persoonlijk (vervolg)gesprek.

IV

AFWEGING BIJ NIEUWE INITIATIEVEN

AFWEGING BIJ NIEUWE INITIATIEVEN

KWALITEITSLADDER

Kwaliteit en flexibiliteit zijn leidend bij initiatieven

In deze nieuwe set woningmarktafspraken verschuift de aandacht naar kwalitatief toetsen vóór kwantitatief. Ook nu geldt dat de aantallen in balans moeten blijven met de vraag. Belangrijker nog vinden we dat we alleen nog meewerken aan plannen met meerwaarde, en dat we flexibel blijven: ruimte geven aan goede nieuwe plannen door andere plannen in te trekken. We denken dat dit de beste manier is om steeds in te kunnen spelen op de woonvraag en tegelijk de kwaliteit van onze kernen kunnen vergroten. Hiervoor hanteren we criteria en instrumenten. Die werken we hierna verder uit. Deze criteria zijn, net als de ruimte voor woningbouwplannen, óók momentopnamen. We kijken voortdurend welke criteria nodig zijn om nieuwe uitdagingen op de woningmarkt aan te pakken en problemen op te lossen.

Advies / besluit over initiatieven

Bij nieuwe initiatieven neemt de gemeente op basis van principeverzoeken een besluit of geeft het een advies:

- Besluit MEEWERKEN: in behandeling nemen van een initiatief, gericht op uitvoering. Zetten van verdere procedurele stappen om te komen tot een plan;
- Advies AANPASSEN: richtinggevend verzoek tot aanpassen en verbeteren van een initiatief;
- Besluit AFWIJZEN: het niet verder in behandeling nemen bij gebrek aan perspectief voor voldoende meerwaarde (als plan, of ten opzichte van reeds aanwezige plannen).

Hoe komen we tot een kwalitatieve keuze?

Het maken van integrale keuzes over initiatieven en plannen vraagt om een professionele afweging. Het is te complex en genuanceerd om te vereenvoudigen tot absolute meetbare criteria en scores. Als gemeente werken wij met een vaste overlegstructuur om nieuwe initiatieven op hun inhoud te beoordelen, deze te toetsen aan kwalitatieve en kwantitatieve doelen en meetpunten. Van daaruit volgt een advies over het initiatief, gericht aan het college. Het college neemt een besluit en informeert de initiatiefnemer. In het advies wordt uitgelegd hoe tot het advies is gekomen, en met welke argumenten.

De interne werkwijze bestaat uit een onafhankelijk voorzitter van het overleg, en vertegenwoordiging van alle direct relevante sectoren (in elk geval wonen, ruimtelijk ordening en grondzaken) en naar behoefte aanvullende expertise (zoals zorg, sociaal domein, economie).

AFWEGING BIJ NIEUWE INITIATIEVEN

KWALITEITSLADDER

Alleen plannen met meerwaarde: kwaliteitsladder als leidraad bij afweging

Het is ingewikkeld om kwaliteit en meerwaarde in exact meetbare criteria te vatten. Soms weegt een ruimtelijk belang zwaar mee, soms een urgente woonvraag, soms een unieke kans in de tijd. Wat de doorslag geeft, blijft onderdeel van een professionele afweging, waarbij goede onderbouwingen, argumenten en redeneringen van belang zijn. Onze kwaliteitsladder hiernaast laat zien welke afwegingspunten een rol spelen: dit zijn de onderwerpen waar we bij een plan mede naar kijken om tot een advies te komen. Op de pagina's hierna volgt een toelichting.

Grotere plannen hebben vaak meer impact op de ruimte en de woningmarkt, en deze zullen we uitgebreider beoordelen. We beoordelen initiatieven op zichzelf, maar ook in verhouding tot bestaande plannen. Daarmee komt een initiatief hoog of laag op de kwaliteitsladder te staan. Dat is van invloed op ons besluit of advies aan de initiatiefnemer.

A Meerwaarde voor de plek en de omgeving

- 1 Betreft een inbreiding, geen uitbreiding
- 2 Betreft een structuurversterkende plek
- 3 Lost een (dreigend) ruimtelijk probleem op (vastgoed, ruimtelijk, milieu)
- 4 Is een integrale gebiedsontwikkeling (bijvoorbeeld openbare ruimte, voorzieningen)
- 5 Er is draagvlak bij bevolking en politiek

B Meerwaarde voor de woningmarkt (zie ook het KWOZ)

- 1 Is een passend product voor een doelgroep die daar behoefte aan heeft
- 2 Leidt tot extra doorstroming met lange verhuisketens
- 3 Draagt bij aan het verkleinen van de kwetsbare woningvoorraad
- 4 Springt zuinig om met woonprogramma / niet op maximalisatie van aantallen gericht
- 5 Heeft een prijs-kwaliteit die marktconform is en blijft

C Kwaliteit van het initiatief zelf

- 1 Heeft een passende, hoogwaardige beeldkwaliteit
- 2 Kent een hoge mate van duurzaamheid (energie, circulariteit, klimaatadaptatie)
- 3 Is in omvang passend bij de schaal van de omgeving
- 4 Is voldoende flexibel voor tussentijdse aanpassingen (aantal, doelgroep, product)
- 5 Betreft een vernieuwende woonvorm

Overallscore

Hierbij hebben niet op voorhand alle onderwerpen (evenveel) gewicht. Het is mogelijk om op onderdelen te nuanceren: criteria extra gewicht te geven of als een 'ho-go' te zien bij ondermaatse kwaliteit



AFWEGING BIJ NIEUWE INITIATIEVEN

KANTTEKENINGEN BIJ DE CRITERIA

- De criteria zijn een hulpmiddel bij het voeren van een onderbouwd gesprek en het maken van een advies bij inkomende initiatieven plannen.
- Aan hoe meer criteria een plan of initiatief in positieve zin voldoet, hoe groter de kans dat de gemeente positief adviseert om het in behandeling te nemen of om te adviseren het verder uit te (laten) werken.
- Een positieve of negatieve score op één criterium is nooit doorslaggevend. Het advies is uiteindelijk een integrale afweging op basis van de beoordeling langs de criteria.
- Er is een kwalitatieve afweging nodig. Dat is de verantwoordelijkheid een gemeentelijke professionals. Dit leidt tot een onderbouwing richting het gemeentebestuur en initiatiefnemer.
- De beoordeling kan aanleiding geven om een initiatiefnemer te adviseren om het plan aan te passen, zodat het initiatief aan meer criteria voldoet en alsnog een grote toegevoegde waarde heeft.
- Bij de selectie moeten we rekening houden met de juridische en planologische status van dit of een ander project. Projecten met een harde planstatus hebben voorrang, maar moeten (indien van toepassing) stappen zetten om te voldoen aan de gewenste kwalitatieve behoefte. Hoewel verleende omgevingsvergunningen niet geweigerd mogen worden, gaan we met de initiatiefnemer in gesprek om te zorgen dat diens plan hoger op onze kwaliteitsladder terechtkomt.
- Bij verdere uitwerking van plannen geldt altijd dat zij moeten voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Daarop hebben de criteria in dit kader geen betrekking.
- Er kunnen redenen zijn, anders dan hierboven beschreven staan, om juist wel of juist geen medewerking te verlenen aan een ontwikkeling. Het kan ook zijn dat één van de gebruikte criteria zelf leidt tot een bijzondere situatie en daardoor een doorslaggevend gewicht krijgt.
- Dit vraagt om een specifieke toelichting om een goede afweging, te maken door ambtenaren en bestuurders. Als deze reden daadwerkelijk doorslaggevend is, stelt dat extra eisen aan de toelichting.
- De criteria kunnen in tijd veranderen, bijvoorbeeld bij vaststelling van nieuw marktonderzoek of woonbeleid. Ze moeten worden aangepast als zich nieuwe uitdagingen of problemen voordoen die met deze criteria onvoldoende aangepakt kunnen worden.

AFWEGING BIJ NIEUWE INITIATIEVEN

TOELICHTING A MEERWAARDE VOOR DE PLEK EN DE OMGEVING

- 1. Betreft een inbreiding, geen uitbreiding.** Wettelijk is in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking vastgelegd dat voor ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied een uitgebreide motiveringsplicht geldt. De provincie ziet hier op toe en wij vertaalden dit al eerder in ons beleid. Concreet houdt dit voor ons in dat bij nieuwe initiatieven voor uitbreidingslocaties eerst goed getoetst wordt of het beoogde product en de beoogde doelgroep niet binnen bestaand stedelijk gebied te bedienen zijn, bijvoorbeeld door benutten van inbreidingslocaties, herbestemmen van panden of aanpassen van lopende plannen. Mogelijke redenen waarom uitbreiding toch nodig is, lopen uiteen: omdat er binnen de bebouwde kom geen ruimte is, omdat het gewenste product alleen passend is op een randlocatie, of bijvoorbeeld om waardevolle open ruimte binnen de bebouwde kom te koesteren. Bij uitbreiding zijn we kritisch op de kwaliteit er van: is er behoefte aan deze woning(en) buiten de grenzen van de kernen en lost het een probleem op in het buitengebied?
- 2. Betreft een structuurversterkende plek.** De langetermijn-leefbaarheid van de bestaande kernen is een van onze doelen. We geven voorrang aan het aanpakken van de bestaande woningvoorraad, invullen van vrijvallende locaties en herbestemmen van bestaande (beeldbepalende) panden.
- 3. Lost een (dreigend) ruimtelijk probleem op (vastgoed, ruimtelijk, milieu).** Een plan heeft meerwaarde als de ontwikkeling van woningen een oplossing is voor een ruimtelijk onwenselijke situatie ten aanzien van bestaand vastgoed, de openbare ruimte of een milieuprobleem. Vaak valt dit samen met structuurversterkende plekken maar niet altijd. Denk ook aan het mogelijk maken van herinrichting van de openbare ruimte, het verbeteren van het aanzicht van het dorp of het saneren van een vervuilde locatie.
- 4. Is een integrale gebiedsontwikkeling (bijvoorbeeld openbare ruimte, voorzieningen).** Wanneer een plan niet alleen bestaat uit woningen, maar méér toevoegt aan een kern, is dat een pluspunt. We geven voorrang aan een initiatief dat het mogelijk maakt dat ook andere functies tot ontwikkeling komen – denk aan (bereikbaarheid van of draagvlak voor) voorzieningen, aantrekkelijke openbare ruimte of een slimme verkeerskundige oplossing.
- 5. Er is draagvlak bij bevolking en politiek.** Als de verwachting is dat er vanuit de bevolking en op politiek niveau met de kennis van nu draagvlak is onder de voorgestelde ontwikkeling, dan wel dat er geen signalen of verwachtingen zijn van weerstand, is dat een positief punt. Tegelijkertijd kan sterke oppositie niet genegeerd worden, dat kan een reden zijn om plannen te laten aanpassen of negatiever te beoordelen.

AFWEGING BIJ NIEUWE INITIATIEVEN

TOELICHTING B MEERWAARDE VOOR DE WONINGMARKT

- 1. Is een passend product voor een doelgroep die daar behoefte aan heeft.** Het initiatief voorziet in een deel van de woningvraag die niet via doorstroming of door andere bouwplannen wordt bediend, en voegt zo een product-marktcombinatie toe die onvoldoende beschikbaar is. Overwegingen zijn: wat is de behoefte in een stad of dorp, wat komt in de bestaande voorraad al beschikbaar, wat wordt bediend met plannen die niet te beïnvloeden zijn, wat zijn de resterende ontbrekende schakels op de woningmarkt? Hiervoor gebruiken we onze kernprofielen en het driejaarlijkse KWOZ, daarbij vertalingen naar tekorten en overschotten, ook op het niveau van kernen in ons woonbeleid, en signalen uit monitoring.
- 2. Leidt tot extra doorstroming met lange verhuisketens.** Het plan of initiatief voegt woningen in een segment toe die een extra bijdrage leveren aan de doorstroming. Woningen die voor *meerdere doelgroepen* inzetbaar zijn (zoals levensloopbestendig bouwen) bieden daartoe de meeste kansen. Woningen gericht op

doelgroepen aan het *'einde van de doorstromingsketen'* leiden doorgaans ook tot meerdere verhuisstappen: wonen met zorg en voor senioren geschikte woningen.

- 3. Verkleint kwetsbaarheid op de woningvoorraad.** We geven de voorkeur aan initiatieven die niet alleen woningen toevoegen, maar ook bestaande (kwetsbare/incourante) woningen saneren. Door bijvoorbeeld kwetsbare woningen te vervangen wordt een kleiner beroep gedaan op het beschikbare woonprogramma en wordt de woningvoorraad versneld aangepast aan hedendaagse en toekomstige eisen. Een overweging is ook de impact die een plan heeft op de bestaande woningvoorraad: is het niet te verwachten dat er door dit plan uit te voeren, ergens onnodig leegstand ontstaat in de bestaande voorraad.
- 4. Springt zuinig om met woonprogramma / niet op maximalisatie van aantallen gericht.** Er is beperkt ruimte voor toevoeging, zeker in de kleinere kernen. We vinden het positief wanneer een initiatief niet al het

beschikbare woonprogramma 'opmaakt'. Zo blijft er ruimte over voor andere (latere) initiatieven. Dit betekent dat een project bij voorkeur niet gericht is op het maximaliseren van aantallen, maat en schaal moeten in proportie zijn. Het uitgangspunt is max. elf woningen, zoals opgenomen in de Woonvisie 2018. Wij gaan indien nodig in overleg met een initiatiefnemer om te kijken naar de mogelijkheden voor het beperken van de aantallen woningen en zullen voorrang geven aan kleinere ontwikkelingen.

- 5. Heeft een prijs-kwaliteit die marktconform is en blijft.** Het is belangrijk dat een initiatief voorziet in de (lokale) vraag. Dat betekent dat woningen nú betaalbaar zijn en voldoende kwaliteit hebben om ook op de lange termijn in trek te blijven. Woningzoekenden moeten fatsoenlijke kwaliteit voor hun geld krijgen, waarbij we het adagium 'goedkoop is duurkoop' meenemen in de onze beoordeling. Voor huurwoningen hanteren wij het landelijke woningwaarderingsstelsel (WWS) om te bepalen wat de maximaal te vragen huur zou zijn.

AFWEGING BIJ NIEUWE INITIATIEVEN

TOELICHTING C KWALITEIT VAN HET INITIATIEF ZELF

- 1. Heeft een passende, hoogwaardige beeldkwaliteit.** We voegen bij voorkeur woningen toe met een aantrekkelijk ontwerp, dat past binnen de omgeving waarin ze gerealiseerd worden. Op deze manier kunnen initiatieven ook structuurversterkend zijn. Wat 'passend' of 'aantrekkelijk' is, is deels een kwestie van smaak, maar wordt bepaald door het college met inachtneming van het advies van de welstandscommissie. Met 'hoogwaardigheid' wordt bedoeld dat er gebruikgemaakt wordt van deugdelijke materialen; dat draagt bij aan het behoud van een goede uitstraling en aan duurzaamheid.
- 2. Kent een hoge mate van duurzaamheid.** Bouwinitiatieven met een meer dan standaard duurzaam karakter dragen bij aan milieudoelen. Denk dan aan: energieleverende woningen, circulair bouwen, klimaat-adaptieve stedenbouw, waterberging, bijdrage aan natuurontwikkeling als onderdeel van het plan. Dit gaat dus zowel om de bouwstijl en –materialen van de woningen als de inrichting van de openbare ruimte.
- 3. Is in omvang passend bij de schaal van de omgeving.** Dit sluit gedeeltelijk aan bij de criteria onder B Meerwaarde voor de woningmarkt. In dit geval gaat het echter ook om de schaalgrootte van het ontwerp ten opzichte van de omgeving / de kern. Op Schouwen-Duiveland is weinig ruimte voor grote woonblokken of hoge torens. Een initiatief dat op een slimme manier woningen inpast waardoor het geen massaliteit uitstraalt, wordt positiever beoordeeld.
- 4. Is voldoende adaptief/flexibel voor tussentijdse aanpassingen.** Zeker bij grotere locaties vragen we van ontwikkelaars om met adaptieve plannen te komen. Dat wil zeggen: plannen die zodanig faseerbaar zijn, dat een deelfase ook een eindresultaat kan zijn, zonder in te leveren op kwaliteit. Daarmee kunnen we beter inspelen op schommelingen in de woningbehoefte en ruimte bieden voor andere, soms meer marktconforme plannen die zich op een moment aandienen.
- 5. Betreft een vernieuwende woonvorm.** We zien het als een kwaliteit wanneer binnen een plan woonvormen worden ontwikkeld die inspelen op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, zoals tijdelijk vastgoed, tiny houses, gezamenlijke woonvormen, of een ander nog ontbrekend product dat het aanbod aan wonen aanvult.

AFWEGING BIJ NIEUWE INITIATIEVEN

AFWEGING OP AANTALLEN

Kwantitatieve toets

Nadat we een initiatief op kwaliteit en passendheid bij de woningmarkt hebben beoordeeld, maken we ook een afweging op aantallen. De provincie Zeeland stelt elke drie jaar een demografische prognose op als input voor het marktonderzoek KWOZ. De uitkomsten vertalen wij als gemeente tot woonbehoefteverwachtingen per woonmilieu.

Transitieprogramma voor flexibiliteit en continuïteit

Om de netto woonvraag van 460 woningen (2020-2030) te bedienen, en tegelijk een kwalitatieve transitie te maken, rekenen we met een bruto programmering van 695 woningen*. Zeker in kleinere kernen is voldoende transitieprogramma nodig om continuïteit te waarborgen. Te weinig hard programma aanhouden, zien we als risico.

- Er is gebrek aan woningen door planvertraging;
- Er is te weinig flexibiliteit om onverwachte vraagontwikkeling op tijd te beantwoorden;

- Plannen zijn te eenzijdig van aard om in te spelen op de gewenste product-marktcombinaties. Dit beperkt ons in het binden en aantrekken van huishoudens. Te veel hard programma aanhouden is ook een risico:
- Op zijn minst tijdelijke leegstand bij projectmatig ontwikkelde woningen zoals appartementen;
- Versneld verzwakken van de positie van de meest kwetsbare delen van de woningmarkt. Dat kan betekenen dat de minst gewilde woningen 'aan de onderkant' overblijven, dat moeten we monitoren;
- Overmatige onderlinge concurrentie en versnippering van de woonvraag, waardoor meerdere plannen niet of pas later tot ontwikkeling komen.

Er is een verschil tussen harde en zachte planvoorraad. Gefaseerde plannen met wijzigingsbevoegdheid, die wél snel ingezet kunnen worden, zijn ideaal om snel te kunnen schakelen. Teveel zachte plannen is nooit erg, omdat die eerst verder (naar wens) uitgewerkt moeten worden.

Soms nemen wij tijdelijk extra ruimte

De woningmarkt staat nu onder druk, in verschillende segmenten kunnen we niet aan de huidige wens voldoen. We willen bovendien een voortvarende transformatieslag maken, in duurzaamheid en in het kwalitatieve aanbod. Soms is er getalsmatig geen ruimte meer voor nieuwe plannen, maar ontstaat er wel een unieke en kwalitatief hoogwaardige kans om een transformatieslag te maken. Dan nemen wij tijdelijk extra ruimte en zetten wij onze instrumenten actief in het werk om zo snel als mogelijk dit op te lossen. Onder meer door andere plannen aan te passen, plannen met beperkte meerwaarde met extra urgentie in te trekken, woningen te onttrekken. Zie hoofdstuk III 'Omgang met het bestaande' en hoofdstuk V 'Continuïteit in onze werkwijze' voor een uitwerking daarvan.

* Daarbij baseren wij ons op de woonvisie 2018 en woningmarktanalyse 2020, waarvoor onderzocht is hoeveel woningen op termijn kwalitatief overtoollig raken: 235. Deze woningen zullen op termijn onttrokken worden aan de voorraad. Zowel de netto behoefte als het aantal te onttrekken woningen kan in de tijd veranderen, op basis van nieuwe onderzoeken en vastgestelde visies.

AFWEGING BIJ NIEUWE INITIATIEVEN

AFWEGING OP AANTALLEN

Steeds tien jaar vooruit kijken biedt flexibiliteit

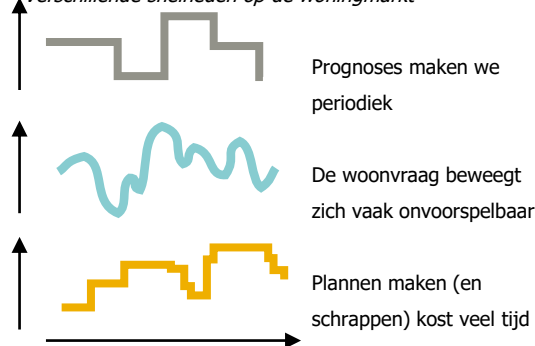
De huidige inschatting van de woningvraag is een momentopname en dat geldt ook voor eerdere en toekomstige aantallen. Elke nieuwe demografische prognose verwerkt actuele ontwikkelingen en trends tot een nieuwe inschatting.

We hebben de afgelopen twintig jaar gezien hoe onverwacht de vraag naar wonen kan toenemen en afnemen, vooral door de onzekerheid rond migratie van groepen. Plannen maken (en schrappen) kost veel tijd en volgt een andere snelheid dan de woningmarkt en prognoses. Daar willen we op ingericht zijn.

We programmeren steeds voor een periode van tien jaar vooruit. Daarvoor gebruiken we de demografische prognoses: deze kijken altijd langer dan tien jaar vooruit. Doordat we steeds voor een periode van tien jaar vooruit programmeren,

hebben we voldoende mogelijkheden om op tijd te kunnen bij- of afschakelen als de vraag naar wonen zich ingrijpend anders ontwikkelt dan voorspeld.

Verskillende snelheden op de woningmarkt



Proportioneel toevoegen per kern

Niet in elke kern is dezelfde voorraadontwikkeling nodig. Zierikzee en kernen aan de kust hebben bijvoorbeeld een grotere aantrekkingskracht en kansen voor instroom van buiten, bij gericht aanbod. Gelet op transitieruimte is er juist meer behoefte aan het toevoegen van kwalitatieve woningen in de kleinere kernen. De aantallen waar we voor nu mee werken zijn de volgende:

Woonmilieu	WMA	Transitie-ruimte	Totaal*
'Zierikzee'	325	90	415
'Wonen aan de kust'	95	54	149
'Dorpswonen'	40	91	131
Totaal	460	235	695

*Binnen de woonmilieus Wonen aan de kust en Dorpswonen gaat er meer programma naar resp. de groeikernen Burgh-Haamstede en Bruinisse. De transitieruimte in de balans-/transitiekernen (de overige dorpen) is in totaal 165 woningen. Daar gaan we op termijn ook weer woningen onttrekken.

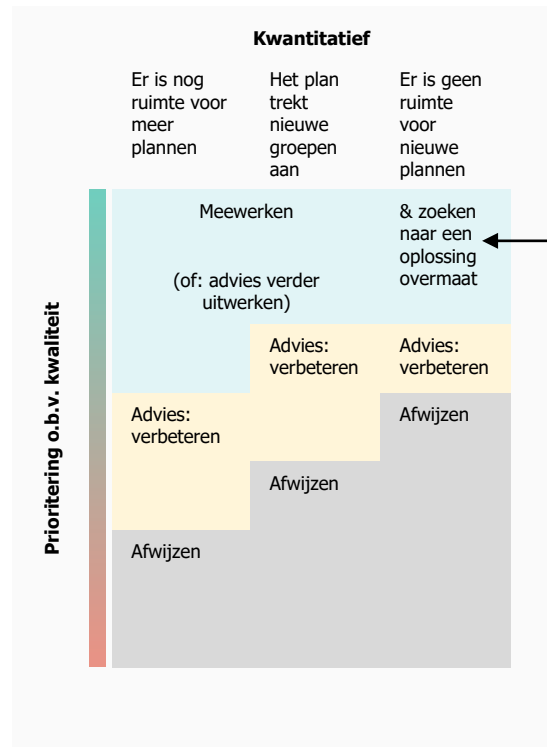
AFWEGING BIJ NIEUWE INITIATIEVEN

TOEPASSING IN DE PRAKTIJK

Bij een nieuw initiatief beoordelen we dit als gemeente op kwaliteit en aantal. We vergelijken het met bestaande plannen en hun status: een initiatief krijgt daardoor hogere of lagere prioriteit.

We maken een overall afweging: besluit tot meewerken, advies voor verdere uitwerking of aanpassing, besluit om niet mee te werken. Daarover neemt de gemeente contact op met de initiatiefnemer.

De uitkomst kan invloed hebben op andere plannen en de afstemming daarover met de provincie. Het schema illustreert de afweging.



Voorbeeld



Een initiatiefnemer meldt zich



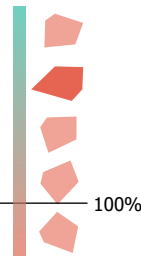
Gemeente past de kwaliteitsladder toe en positioneert het initiatief: "een plan met kwaliteit"



Gemeente beoordeelt effect in aantallen: "leidt tot te veel plannen in deze kern, en er is geen bijzondere instroom"



Conclusie: meewerken, maar oplossing zoeken voor overmaat
"en we doen een voorstel, overleggen dit met de provincie, lichten toe waarom we hier voor kiezen en hoe we overmaat willen oplossen". Er is sprake van overmaat als de aantallen in de tabel op p. 27 worden overschreden.



V

CONTINUÏTEIT IN ONZE WERKWIJZE



VERANKERING VAN ONZE WERKWIJZE

IN WET EN BELEID, VOORTSCHRIJDENDE INZICHTEN EN INSTRUMENTEN

Een continue manier van werken

Deze woningmarktafspraken zijn op hoofdlijnen houdbaar ongeacht de veranderende praktijk. Daar kunnen onze inwoners en partners van op aan. Toch zijn onze woningmarktafspraken niet statisch van aard.

- Wat continuïteit heeft, is het sturen op de balans op de woningmarkt op Schouwen-Duiveland. Met onze woningmarktafspraken willen we flexibel inspelen op ontwikkelingen en tegelijk zorgvuldig en toekomstbestendig omgaan met initiatieven en plannen.
- We voeren nu enkele wijzigingen door in de methodiek (kwaliteitsladder, plannen met kwaliteit meer ruimte geven, ruimte nemen ook als er al genoeg plannen zijn). Maar ook hergebruiken we in belangrijke mate ons gegroeide instrumentarium. Ook toekomstig staat dit niet stil: nieuw beleid en nieuwe afspraken zullen de manier van werken beïnvloeden.
- Ook de woningmarkt beweegt. Nu maken we plannen in een tijd van oplopende druk, een decennium eerder bij meer ontspanning. De komende jaren zullen we ervaren waar en in hoeverre er voldoende nieuwe instroom komt

ter compensatie van het toenemende woningaanbod door sterfte in al onze kernen (toename leegstand).

- De dagelijkse realiteit verandert: er worden plannen gemaakt en ingetrokken, woningen gerealiseerd en gesloopt, voorspellingen gemaakt en bijgesteld. De bijbehorende aantallen zijn steeds anders.
- De gemeente werkt met een Transitiefonds waarbij voor iedere nieuwe woning die toegevoegd wordt een bijdrage betaald moet worden van €13.500 (695 woningen). Er ligt een opgave om met deze transitiegelden t.z.t. 235 woningen (extra transitieruimte) uit de markt te halen.
- Bij nieuwe prognoses wordt er opnieuw gekeken wat die betekenen voor de ruimte voor toevoeging en de benodigde onttrekking om transitieruimte te behouden.

Deze woningmarktafspraken:

- verwijzen naar de beleidskaders van gemeente, provincie en Rijk, waaruit onze doelen en ambities voort komen;
- verwijzen naar actuele informatie zoals nieuw marktonderzoek, monitoring van woningvraag en aanbod;
- beschrijven een manier van werken en afwegen bij

nieuwe initiatieven, bestaande plannen, het benutten en beheren van de bestaande woningvoorraad;

- beschrijven de relatie met andere partijen, waaronder de formele relatie met de provincie Zeeland.

Verankering in wetten en beleid

Het overzicht op pagina 33 laat zien hoe verschillende wetten, beleidsdocumenten, onderzoeken en instrumenten onderling verband houden.

- Er is een direct verband tussen de landelijke Wro (Wet Ruimtelijke Ordening), het provinciale omgevingsplan en de gemeentelijke woningmarktafspraken.
- De gemeente werkt ook aan haar Omgevingsvisie met daarin ruimtelijke doelen en ambities, die ook het wonen betreffen. Net als de Woonvisie is de Omgevingsvisie van invloed op ruimtelijke keuzes en programmering op locaties. Er is geen direct juridisch verband met wel een belangrijke inhoudelijke verwevenheid: ze dragen bij aan zorgvuldige ruimtelijke keuzes en vraaggerichte ontwikkeling van wonen.

VERANKERING VAN ONZE WERKWIJZE

SAMENWERKING MET DE PROVINCIE

Samenwerking tussen gemeente en provincie

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft allereerst een eigen, maatschappelijk belang in een goede balans op de woningmarkt, en dus goede woningmarktafspraken. De provincie is verantwoordelijk voor 'goede ruimtelijke ordening' en regionale afstemming van woningbouw in de regio. Dit is verankerd in landelijke wetgeving en provinciale uitwerking daarvan. Gemeente en provincie geven in deze woningmarktafspraken invulling aan landelijk beleid, daar worden we aan getoetst en willen we ons aan houden. In de praktijk betekent dit:

- De gemeente overweegt altijd zorgvuldig wanneer zij welke acties onderneemt. Dit geldt zowel bij nieuwe initiatieven als bij bestaande plannen, de inzet van eigen instrumentarium, en bij verzoeken om inzet van bijvoorbeeld provinciale middelen. Daarbij gebruikt de gemeente het KWOZ, monitoring van plannen, eigen vaststelde kaders, als onderbouwing.
- Bij de fase waarin initiatieven overgaan tot plannen met een formele status, is er altijd een toetsende taak

weggelegd bij de provincie, waaronder toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit landelijke wetgeving is dit zo verankerd. Wanneer opvattingen tussen gemeente en provincie verschillen, kan de gemeente ingrijpen en geen toestemming verlenen voor nieuwbouwplannen. Bij onvoldoende onderbouwing van nut en noodzaak kan de provincie ingrijpen en geen toestemming verlenen. Wel vindt hierover eerst altijd een gesprek plaats waarin wij onze overwegingen duidelijk kunnen maken.

Instrumentarium van de provincie: afstemming, overleg, monitoring en bijsturen indien nodig

We benutten ambtelijke en bestuurlijke overleggen tussen gemeente en provincie om de ontwikkelingen op de woningmarkt en voortgang van acties te beoordelen. Daarnaast monitort de provincie de belangrijkste woningmarktindicatoren om ook op strategisch niveau goed te kunnen evalueren. In de Zeeuwse Woonagenda heeft de

provincie zijn strategische doelstellingen voor heel Zeeland geformuleerd, die Woonagenda is de basis voor de regionale woningmarktafspraken en ondersteunend aan de uitvoering hiervan. Dit kan door samenwerking, kennisdeling en financiële regelingen, maar de provincie kan ook bijsturen. Als de provincie constateert dat de gemeente afwijkt van deze woningmarktafspraken, kunnen Gedeputeerde Staten een oordeel over de plannen vellen. Er zijn drie opties: een positief besluit (de plannen mogen doorgaan), een negatief besluit (er is géén ruimte voor de plannen) of een herziening van de afspraken, zodat de plannen passend gemaakt kunnen worden. Bij kwalitatief ongewenste woningbouwplannen worden de plannen getoetst aan het provinciaal beleid met inzet van de ruimtelijke en juridische instrumenten waarover de provincie beschikt op basis van de Wro (zienswijze, reactieve aanwijzing). Deze instrumenten komen ook terug in de Omgevingswet, de nieuwe wet die veel wetten en bepalingen in de ruimtelijke gaat bundelen en vervangen.

VERANKERING VAN ONZE WERKWIJZE

MONITORING EN EVALUATIE

Met deze nieuwe woningmarktafspraken nemen we ruimte voor een transitie van de voorraad. Hoeveel ruimte we moeten nemen, verandert in de tijd. Naast periodieke vaststelling van de woningbehoefte in de Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose, de kwalitatieve woonbehoefte (KWOZ) en het maken van beleid (Structuurvisie wonen, woonvisie) is monitoring van belang.

- We monitoren in elk geval de ontwikkeling van de voorraad, de plancapaciteit (nieuwe plannen, deprogrammering), de leegstand.
- We evalueren naar behoefte samen met de provincie de gekozen werkwijze en afspraken.

Ruimte nemen, ruimte krijgen

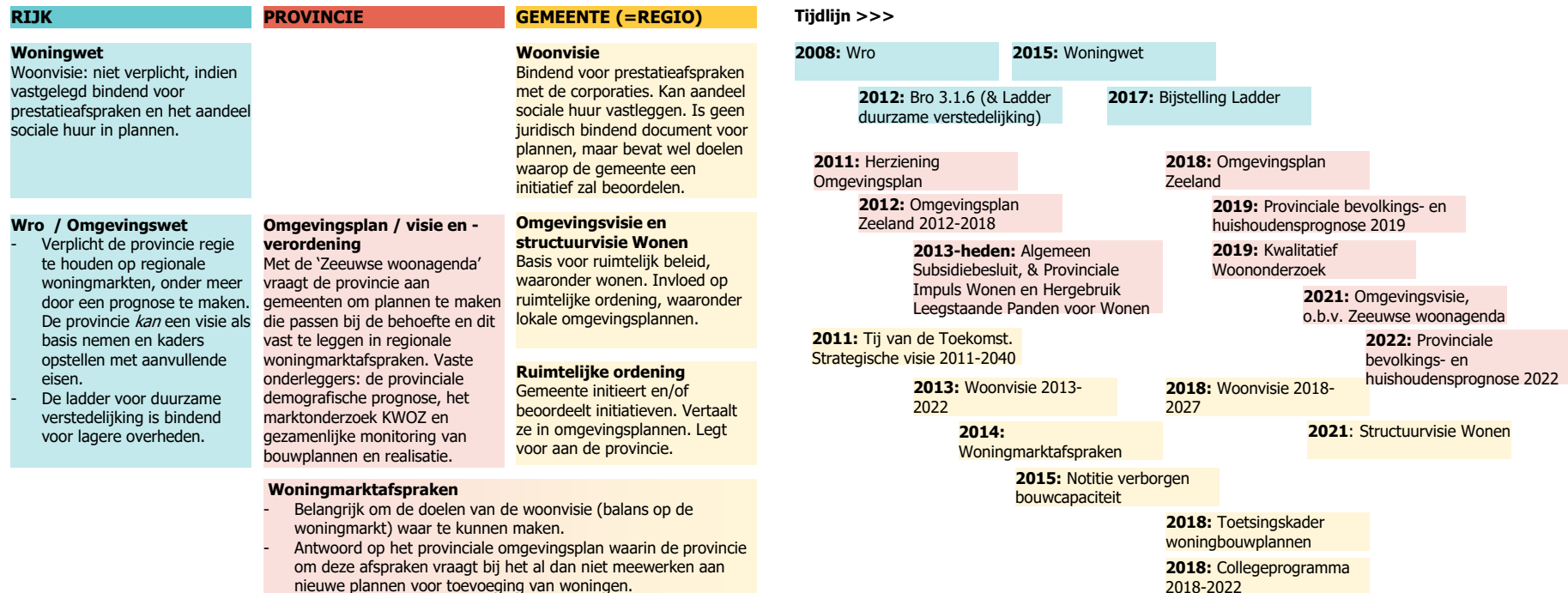
Wanneer de gemeente ruimte geeft aan kwalitatief hoogwaardige plannen terwijl dit kwantitatief tot te veel plannen leidt, gaat dat gepaard met een gemeentelijk voorstel waarin duidelijk is hoe deze situatie in de tijd is op te lossen, met een horizon van maximaal tien jaar. Daarbij maken we gebruik van onze instrumenten. Dit voorstel geldt mede als input voor het gesprek met de provincie over verlenen van toestemming voor verdere planvorming.

Status van deze woningmarktafspraken

Deze woningmarktafspraken zijn tot stand gekomen in afstemming met de provincie. Vanaf het moment van vaststelling zijn zij leidend bij het bepalen of een initiatief past binnen de behoeftes en dus doorgang kan vinden.

VERANKERING VAN ONZE WERKWIJZE

OVERZICHT WETTEN EN KADERS IN DE TIJD



PROJECTNAAM

Woningmarktafspraken Schouwen-Duiveland

OPDRACHTGEVER

Gemeente Schouwen-Duiveland

PROJECTTEAM

Daniel Depenbrock

Thomas van Zeewijk Vink

STATUS

Definitief

DATUM

12 juli 2021

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 | info@kaw.nl



Koöperatieve
Architecten
Werkplaats