

Burgemeester en wethouders van
Gemeente Schouwen-Duiveland
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee
Per brief afgegeven aan de gemeentebalie 24/10/2022



Vereniging Stad en Lande
van Schouwen-Duiveland
Postbus 70
4300 AB Zierikzee
secretariaat@stad-en-lande.nl

Zierikzee, 24 oktober 2022

Betreft: Zienswijze Stad & Lande op Ontwerp Structuurvisie Wonen 2022 Schouwen-Duiveland

Geachte burgemeester en wethouders,

Hierbij dienen wij een zienswijze in voor wat betreft bovengenoemde structuurvisie (versie 30.09.2022, NL.IMRO.1676.00346Stv-ON01).

Overall-beoordeling

Als vereniging Stad en Lande van Schouwen-Duiveland kunnen we ons vinden in de hoofdlijnen van de Ontwerp Structuurvisie Wonen 2022, maar we hebben opmerkingen omtrent specifieke onderdelen hiervan.

In de bijgevoegde bijlage werken we dat nader uit.

De Vereniging Stad en Lande van Schouwen-Duiveland verzoekt u om onze bemerkingen mee te wegen bij de verdere voortgang van de Structuurvisie Wonen 2022.

Hartelijke groet,

A.G. de Munnik
voorzitter

J.M. van Dijke-Vermeulen
secretaris

BIJLAGE

I Horizon woonvisie

- I.1 De tijdshorizon van de visie is niet duidelijk aangegeven in het Ontwerp. Gebruikelijk is een periode van 10 jaar vooruit, derhalve 2022-2031? Hetgeen gesteld wordt omtrent de regelmatige monitoring van de woonvisie/woningmarkt (te weten per 01.01.2023, 01.01.2026 en 01.01.2029) lijkt dit te bevestigen;
- I.2 Een terugblik op de voorgaande woonvisie(s) ontbreekt in dit Ontwerp. Voor een goede beoordeling van hetgeen thans wordt voorgesteld ware het goed geweest wanneer ook enige aandacht was besteed aan eerdere doelstellingen en de realisatie ervan in termen van typen woningbouw in de verschillende kernen van Schouwen-Duiveland, alsmede daarmee ervaren problemen.

II Woningmarktopgave

- *In het Ontwerp wordt beargumenteerd dat de woningmarktopgave grotendeels kwalitatief van aard is en vooral gericht is op bouwen voor doorstroming van ouderen en transitie van de bestaande voorraad;*
- *Diverse product-marktcombinaties (pmc's) zijn onderscheiden waarvoor ander beleid ("beperken, vernieuwen, beperkt groeien") wordt voorzien, met een verschillende uitwerking voor de groeikernen Zierikzee, Burgh-Haamstede en Bruinisse enerzijds en anderzijds de overige kernen ("balans-transitiekernen");*
- *De pmc-strategie geldt als richtinggevend en wordt verder ingekleurd met de kernen aan de hand van nog op te stellen kernenprofielen. Deze kernenprofielen zijn in het Ontwerp evenwel nog niet opgenomen (voor 6 kernen zijn deze wel reeds uitgewerkt);*
- *In het Ontwerp is een reguliere uitbreidingsruimte voorzien van 1025 woningen plus 55 voor bovenregionale invulling. Daarnaast is een transitieprogramma van 235 woningen voorzien. Voorts is er een reserve van 300 woningen opgenomen voor nog te bepalen specifieke doelgroepen;*
- *Genoemde aantallen zijn gebaseerd op recente bevolkings- en huishoudensprognoses en gegevens omtrent de kwalitatieve mismatch in het woningbestand, en sluiten aan bij onlangs gemaakte woningmarktafspraken tussen de Gemeente Schouwen-Duiveland en de Provincie Zeeland.*

- II.1 Als Stad en Lande kunnen we ons in grote lijnen vinden in de omvang en aard van de woningbouwopgave voor Schouwen-Duiveland in de komende jaren, hoewel we bij specifieke onderdelen wel kanttekeningen willen plaatsen (zie hierna);
- II.2 In algemene zin geldt dat zeer recente ontwikkelingen in het beleidsmatig beteugelen van de huidige milieu-, woon-, en asielcrises in Nederland waarschijnlijk nog onvoldoende in het Ontwerp zijn verdisconteerd. Dit geldt in het bijzonder voor een mogelijke extra druk op Zeeland, c.q. Schouwen-Duiveland om een bijdrage te leveren aan het lenigen van de nationale woningbouwopgave tot 2030, de gevolgen van strengere milieueisen voor de landbouwsector, en de opvang en huisvesting van asielzoekers en statushouders. Het verdient derhalve aanbeveling hieraan extra aandacht te geven bij het opstellen van de definitieve Structuurvisie Wonen.
- II.3 In de Structuurvisie Wonen hoort in de optiek van Stad en Lande ook een passage over hoe in de toekomst met deeltijdwonen en zelfbewoning wordt omgegaan. Hierover is een politiek besluit nodig. Deeltijdwonen kan op gespannen voet staan met het behoud van de leefbaarheid in kernen.

III Woningmarktopgave nader uitgesplitst

III.A Reguliere uitbreidingsruimte

- *De reguliere uitbreidingsruimte dient te worden gevonden in beschikbare harde plancapaciteit. Deze harde plancapaciteit is gelegen binnen de bebouwingscontour die voor elke kern is vastgelegd;*
- *De thans beschikbare harde plancapaciteit voor (nieuw-)bouw dient volgens het Ontwerp voor het eind van 2025 te worden benut. Indien deze capaciteit binnen deze tijdstermijn niet is benut, dan wordt deze bestemming geschrapt. Dit opent vervolgens de mogelijkheid voor het zoeken van nieuwe plancapaciteit om binnen afzienbare tijd woningbouw te realiseren;*
- *Reguliere uitbreidingsruimte dient te worden gevonden in de groeikernen Zierikzee, Burgh-Haamstede, en Bruinisse. In de overige kernen is geen groei mogelijk, wel vernieuwing in het kader van het transitieprogramma voor het bestaande woningbestand of de reservering van woningen voor specifieke doelgroepen;*
- *Reguliere uitbreidingsruimte dient volgens het Ontwerp plaats te vinden in appartementen/nultredenwoningen in de sociale huur en vrijsectorhuur, en in betaalbare, middeldure en dure koop appartementen/nultredenwoningen.*

III.A.1 Stad en Lande onderschrijft de aanpak voor het opschonen van de harde plancapaciteit om tegen te gaan dat geplande woningbouwlocaties tot in lengte van jaren boven de markt blijven hangen, terwijl woningbouw ter plaatse om specifieke redenen niet van de grond komt;

III.A.2 Stad en Lande is er eveneens mee akkoord dat de uitbreidingsruimte zoveel mogelijk binnen de vastgestelde bebouwingscontour per kern dient te worden gerealiseerd. Wel is de vraag of de beschikbare harde capaciteit daartoe die mogelijkheid biedt dan wel dat nieuwe plancapaciteit daarvoor zal moeten worden ingezet. Helaas ontbreekt in het Ontwerp een overzicht van thans beschikbare harde capaciteit voor toekomstige woningbouw binnen de vastgestelde bebouwingscontour per kern in Schouwen-Duiveland;

III.A.3 Stad en Lande vraagt zich af of reguliere uitbreidingsruimte uitsluitend in de 3 groeikernen dient plaats te vinden. Ook in andere kernen kan behoefte bestaan aan kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden, zulks om doorstroming van ouderen uit de kern te stimuleren en de vitaliteit en leefbaarheid in die kern te bevorderen. In het Ontwerp worden in dit verband op pagina 12 diverse kernen genoemd die kansrijke locaties voor nieuwbouw te bieden hebben en niet behoren tot de aangewezen groeikernen op Schouwen-Duiveland. De kernenprofielen en contacten met dorps- en stadsraden en relevante marktpartijen op de woningmarkt kunnen relevante informatie aandragen voor nieuwe initiatieven;

III.A.4 Stad en Lande onderschrijft de toekomstige behoefte aan appartementen/nultredenwoningen in zowel de huur als de koopsector, maar is van mening dat in voorkomende gevallen ook beperkte en kleinschalige uitbreidingen in andere woningmarktsegmenten tot de mogelijkheden zouden moeten behoren. Signalen uit de woningmarktsector dienen daartoe de basis te vormen en kunnen ook via het reguliere monitoringmechanisme aanleiding geven tot (beperkte) aanpassingen in de woningbouwplannen op Schouwen-Duiveland.

III.B Transitie woningbestand

- Om de kwaliteit van het woningbestand beter te laten aansluiten op de toekomstige vraag is met de Provincie Zeeland een transitieprogramma afgesproken voor de vervanging of herstructurering van kwalitatief niet of onvoldoende in de markt liggende panden. Het Ontwerp gaat uit van 235 woningen, te weten ca. 55% in groeikernen, ca. 45% in de overige kernen, en max. 10 woningen voor het buitengebied;*
- Woningen die in het kader van dit transitieprogramma worden gerealiseerd, zullen via een transitievergoeding bijdragen aan de sloop van een niet meer bij de vraag passende woning. Deze transitievergoeding zal worden gestort in het reeds gerealiseerde Transitiefonds. Uit dit fonds kunnen bijdragen worden gedaan om de transitie van het woningbestand te bevorderen.*

- IIIB.1 Stad en Lande is van mening dat het goed is dat mogelijkheden zijn gecreëerd om de transitie van het woningbestand te bevorderen. Voorshands gaat het om nieuwbouw of herstructurering van een beperkt aantal woningen onder voorwaarde van sloop of aanpassing van woningen die kwalitatief niet meer aansluiten bij huidige behoefte. De keuze van welke woningen daarvoor als eerste in aanmerking komen, is afhankelijk van initiatieven van particuliere eigenaren, en discussies met de stads- en dorpsraden alsmede met woningbouwcorporaties. De criteria op basis waarvan deze woningen zullen worden geselecteerd en wie welke transitievergoeding voor zijn rekening gaat nemen, zijn evenwel onvoldoende uitgewerkt in het Ontwerp;
- IIIB.2 Stad en Lande onderschrijft dat de transitieruimte binnen de vastgestelde bebouwingscontour dient plaats te vinden, en in de relevante kernen bij voorkeur op structuurbepalende locaties terecht dient te komen;
- IIIB.3 Stad en Lande vindt wel dat de aangeduide verdeling van woningen in het transitieprogramma tussen groeikernen en overige kernen, relatief weinig mogelijkheden voor vernieuwing van het woningbestand bieden in de overige kernen, ook al omdat deze overige kernen volgens het Ontwerp niet in aanmerking komen voor reguliere uitbreidingsmogelijkheden. Het verdient ons inziens aanbeveling nog eens goed de verdeling van reguliere uitbreidingsmogelijkheden en transitiewoningen over de groeikernen en de overige kernen tegen het licht te houden met het oog op de vitaliteit en leefbaarheid van alle kernen op Schouwen-Duiveland;
- IIIB.4 Wat betreft de transitieruimte in het buitengebied is Stad en Lande van mening dat het hier inderdaad om een beperkt aantal mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen dient te gaan, ter vervanging of herstructurering van (woonruimte bij) agrarische bedrijfsgebouwen, zulks ook in het kader van vigerend en/of nieuw natuur- en milieubeleid ten aanzien van de agrarische sector en andere economische bedrijvigheid.

IIIC Reserve voor huisvesting van specifieke doelgroepen

- In het Ontwerp is een reserve van 300 woningen opgenomen voor nog te bepalen specifieke doelgroepen, maar omtrent de inzet van deze reserve dienen nog politieke beslissingen te worden genomen;*
- Als specifieke doelgroepen worden met name budgetvriendelijke concepten voor jongeren en senioren genoemd. In dat verband kan ook worden gedacht aan extra ruimte voor b.v. statushouders en arbeidsmigranten in de komende jaren;*

- *Voor deze huisvestingreserve zou net als bij de transitie van het woningbestand voor elke nieuw te bouwen woning in deze categorie compensatie moeten plaatsvinden door vervanging of herstructurering van een andere woning of bouwtitel dan wel het betalen van een financiële vergoeding.*

- IIIC.1 De behoefte aan woningen voor starters op de woningmarkt is onderbelicht in het Ontwerp. Dit geldt ook voor huisvesting statushouders, asielzoekers en arbeidsmigranten;
- IIIC.2 Met betrekking tot ouderen pleit Stad en Lande voor nieuwe woonconcepten in vrijkomende dure grondgebonden woningen en andere gebouwen. Gedacht kan worden aan kleinschalige knarrenhofjes, aan het maken appartementen in een grote woning. Ook kan worden gedacht aan het bij elkaar brengen van huishoudens van verschillende leeftijdsklassen, waarbij een zorgtaak in beide richtingen te realiseren is;
- IIIC.3 Stad en Lande onderschrijft de kwalitatieve opgave voor concepten als smartliving, thuishuis, knarrenhofjes om langer thuis wonen mogelijk te maken. Deze opgave geldt in vrijwel alle kernen;
- IIIC.4 Gelet op de reeds geventileerde en nog te verwachten behoefte aan woongelegenheid voor elk van de hiervoor genoemde groepen is Stad en Lande van mening dat hieromtrent reeds op korte termijn nadere uitwerking en planvorming dienen plaats te vinden, zodat tijdig invulling aan deze reserve van 300 woningen kan worden gegeven;
- IIIC.5 Stad en Lande is van mening dat ten aanzien van deze woningmarktcategorie compensatie in de vorm van vervanging of herstructurering van een andere woning of bouwtitel dan wel het betalen van een financiële vergoeding niet in alle gevallen goed mogelijk zal zijn, omdat het soms om nieuwe woonconcepten gaat waarvoor betaalbaarheid een belangrijk element is gelet op de doelgroep. Derhalve zullen hiervoor nieuwe, passende oplossingen moeten worden geboden om een en ander realiseerbaar te maken.

IV Uitvoeringsregels

- *In het Ontwerp zijn verschillende uitvoeringsregels geformuleerd om de Structuurvisie Wonen in de praktijk handen en voeten te geven. De belangrijkste uitvoeringsregels betreffen woningbouw binnen de verschillende typen kernen en compensatiemogelijkheden, het stimuleren van woningen op structuurversterkende plekken in kernen, de bijdragen uit het Transitiefonds, en de monitoring en herijking van de Structuurvisie om deze bij te sturen in het geval van zich wijzigende ontwikkelingen.*

- IV.1 Stad en Lande is het in grote lijnen eens met de geformuleerde uitvoeringsregels. In enkele gevallen zou Stad en Lande graag een andere invulling willen zien. In voorgaande punten is hiervan reeds kond gedaan;
- IV.2 Er is een regelmatige monitoring van de Structuurvisie voorzien, te weten op 3 momenten: 01.01.2023, 01.01.2026 en 01.01.2029. Het eerste monitoringmoment per 01.01.2023 komt Stad en Lande enigszins overbodig over, aangezien de Structuurvisie Wonen naar verwachting per deze datum door de Gemeenteraad zal worden vastgesteld;
- IV.3 Evaluatie van de realisatie van de vorige woonvisie heeft niet plaatsgevonden c.q. is niet opgenomen in dit Ontwerp. O.i. biedt zo'n evaluatie een belangrijke basis voor de beoordeling en nadere uitwerking van specifieke onderdelen van de nieuwe woonvisie en verdient het om die reden een plaats in de Structuurvisie Wonen.