

DATUM 28 oktober 2015

PROJECTNUMMER 1676.104

OPDRACHTGEVER Gemeente Schouwen-Duiveland

Verslag kennisbijeenkomst 20 oktober

Aanleiding

De gemeente voert een aantal projecten uit in het kader van de pilot 'Anticiperen door Leren' waarmee Schouwen-Duiveland anticipeert op de demografische veranderingen. Centraal staat het behoud en de versterking van de leefbaarheid in de gemeente. Er heeft zich de afgelopen jaren al een transformatie voltrokken van 'autonome dorpen' naar woondorpen. Door het wegvallen van voorzieningen in de kernen komt er een grotere nadruk te liggen op 'community care': gezamenlijk autovervoer van kinderen van en naar school, organisatie van een plaatselijke bibliotheek door vrijwilligers, samenhang door een sterk verenigingsleven, etc. De gemeente streeft naar leefbare kernen met een vruchtbare voedingsbodem voor gemeenschapsinitiatieven. Met verschillende projecten zoekt de gemeente naar effectieve instrumenten om de leefbaarheid in de kernen te ondersteunen. De pilot wordt medegefinancierd door het ministerie van Infrastructuur en Milieu en de provincie Zeeland.

Een aspect dat in bestaande krimpregio's voor uitdagingen zorgt, is het woningoverschot dat het gevolg is van het dalend aantal huishoudens. Leegstaande woningen dragen niet bij aan de leefbaarheid van kernen, zeker niet als zij verloederen. De gemeente wil problemen voor zijn en de stappen zetten die nodig zijn voor het behoud van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Hiervoor laat de gemeente mogelijke knelpunten in de toekomst in beeld brengen en roept zij de hulp in van lokale en externe deskundigen om na te denken over kansrijke strategieën. Op 20 oktober presenteerde Companen de eerste uitkomsten van de analyse van te verwachten knelpunten op de lokale woningmarkt tot 2030 aan een breed gezelschap van lokale stakeholders. Met hen werd gesproken over mogelijke strategieën/kansrijke interventies om problemen in de woningvoorraad te voorkomen.

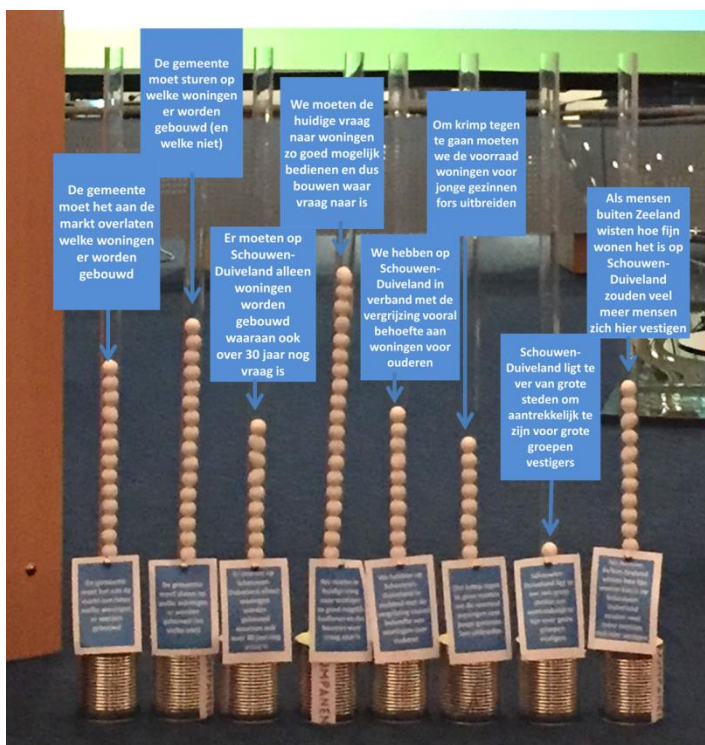
De bijeenkomst werd bijgewoond door Martijn Eskinasi van het Planbureau voor de Leefomgeving die een presentatie verzorgde over de verwachte demografische ontwikkelingen.

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Startdiscussie

Als aftrap van de kennisbijeenkomst kregen alle deelnemers drie balletjes die zij konden verdelen over acht doorzichtige buizen met daaraan een stelling. De uitkomsten werden plenair besproken. De eerste discussie ging over de rol van de gemeente in de sturing op het woningbouwprogramma. Een meerderheid van de deelnemers die in de buizen bij de stellingen over deze vraag een balletje gooiden waren van mening dat de gemeente op dit vlak een rol heeft. De markt richt zich in hun ogen toch vooral op de korte termijn en op segmenten waar geld is te verdienen. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid te zorgen dat ook de vraag wordt bediend in minder kapitaalkrachtige woningsegmenten en dat oog wordt gehouden op de toekomstige ontwikkelingen in de samenstelling van de bevolking. Tegenstanders van (een teveel aan) bemoeienis van de gemeente wezen erop dat de gemeente uiteindelijk niet bepaalt waaraan woonconsumenten behoefte hebben. Het heeft geen zin om woningen te programmeren waaraan geen behoefte is. Die worden dan toch niet gebouwd.



De tweede set stellingen ging over het lange en korte termijnperspectief van woningbouwprogrammering. Moet simpelweg worden gebouwd waarnaar nu vraag is? Of moet ook worden gekeken of er ook op langere termijn nog vraag naar deze woningen is? De meerderheid van de deelnemers die bij deze stellingen hun balletje hadden achtergelaten vindt dat de huidige vraag leidend is. Die vraag niet bedienen, betekent dat je mensen dwingt om elders hun heil te zoeken. Daarmee veroorzaak je de bevolkingskrimp. Een minderheid vindt dat er geen woningen moeten worden gebouwd waaraan over een tijd geen behoefte meer is omdat je

daarmee op termijn leegstand veroorzaakt. Als dat niet in de nieuwbouvoorraad is, dan wel in de oudere voorraad woningen in hetzelfde segment.

Het derde koppel stellingen ging over de doelgroep van nieuwbouw. Moet in verband met de vergrijzing vooral worden ingezet op woningen voor senioren of moet juist worden gebouwd voor jonge gezinnen om daarmee de krimp tegen te gaan? Een kleine meerderheid van de deelnemers die bij deze stellingen een balletje gooiden vindt dat bouwen voor senioren prioriteit moet krijgen. Dit is volgens hen een sterk groeiende groep waarvoor het woningaanbod relatief beperkt is. Bovendien maken ouderen gezinswoningen vrij als zij verhuizen naar een seniorenwoning. Voorstanders van bouwen voor gezinnen zien in dit marktsegment een vraag en willen die graag bedienen; niet zozeer om de krimp tegen te gaan, maar vooral om jongeren aan de gemeente te binden.

De laatste twee stellingen gingen over de aantrekkelijkheid van Schouwen-Duiveland voor vestigers van buiten de gemeente. Een meerderheid van de deelnemers die hun balletje bij deze stellingen gooiden, is

het eens met de stelling dat veel meer mensen op Schouwen-Duiveland zouden willen wonen als ze wisten hoe fijn het daar wonen is. Volgens hen is de afstand tussen Rotterdam en Zierikzee vooral een psychische afstand. Er zijn genoeg mensen die rust verkiezen boven het leven in de stad. Voor hen is Schouwen-Duiveland best bereikbaar. Maar een deelnemer gooide een balletje bij de stelling dat Schouwen-Duiveland te ver weg ligt van grote steden om aantrekkelijk te zijn voor grote groepen vestigers. Deze deelnemer is van mening dat de gemeente zich niet 'rijk moet rekenen' en dat Schouwen-Duiveland bij de meeste inwoners van het Rijnmondgebied niet in trek is als vestigingsplaats.

Martijn Eskinasi

Na de discussie over de stellingen presenteerde Martijn Eskinasi een aantal cijfers en inzichten van het Planbureau voor de leefomgeving. Hij gaf de deelnemers twee boodschappen mee. De eerste boodschap is dat prognoses en voorspellingen over de toekomst een grote onzekerheidsmarge hebben. Er zijn maar weinig gebieden waar zich (vrijwel) zeker krimp zal voordoen in de komende vijftienvintig jaar. Veel gebieden kunnen groeien of krimpen. Ook Schouwen-Duiveland behoort tot die categorie. De bevolkingsprognose geeft nu krimp aan op korte termijn, maar dit kan ook weer veranderen. Het is van belang dat gemeenten daarmee rekening houden bij hun woningmarktbeleid. Je kunt niet meer zo lang vooruit plannen, maar moet flexibel kunnen inspelen op (kwalitatieve en kwantitatieve) ontwikkelingen op de woningmarkt. Vanuit dat perspectief is de overprogrammering die je in veel gemeenten ziet zorgelijk. Deze gemeenten zetten zichzelf 'op slot'. Zij kunnen niet meer inspelen op marktontwikkelingen en lopen daarmee het risico dat zij hun woningvoorraad niet kunnen laten meewikkelen met de vraag van hun bewoners.

Zijn tweede boodschap is dat gemeenten bij de programmering van nieuwbouw oog moeten hebben voor de woningen die in de bestaande woningvoorraad vrijkomen door het vertrek van ouderen (overlijden, verhuizing naar intramurale zorg). Door de omvang van de groep ouderen neemt ook dit woningaanbod gaandeweg toe. Steeds vaker zijn dit koopwoningen. Als met dit aanbod geen rekening wordt gehouden bij het programmeren van nieuwbouwwoningen ligt het risico op de loer van overaanbod in bepaalde (koop-)segmenten.

Roeland Kreeft

Na de inleiding door Martijn Eskinasi gaf Roeland Kreeft van Companen een toelichting op de analyses die worden gemaakt van de woningkwaliteit op Schouwen-Duiveland. Hij sloot aan bij Eskinasi dat je prognoses met een zekere voorzichtigheid moet benaderen. Companen heeft daarom drie scenario's opgesteld waarin mogelijke demografische en economische ontwikkelingen zijn verwerkt. Op basis van ieder scenario kan worden beoordeeld waar op de woningmarkt tekorten en overschotten kunnen worden verwacht.

Scenario's

Scenario RR: Rivival van de Regio's

De Nederlandse economie groeit. De welvaart stijgt. Zowel gezinnen als ouderen ontvluchten de drukte van de Randstad en vestigen zich in de nabijgelegen regio's. Ook Schouwen-Duiveland profiteert hiervan. De migratie stabiliseert op een substantieel hoger niveau dan in 2015.

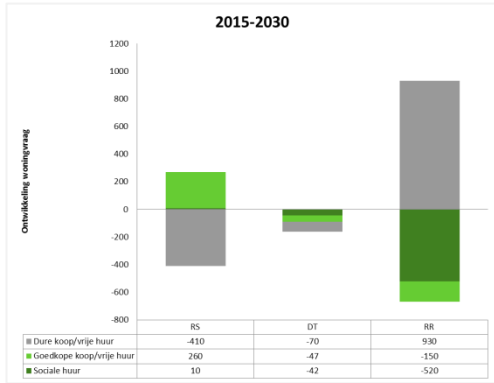
Scenario DT: Demografische Transitie

De Nederlandse economie komt tot rust. De welvaart blijft stabiel. De woningmarkt vertoont weer meer dynamiek. In Schouwen-Duiveland zien we dat in de stabilisatie van het migratiesaldo op het niveau van de afgelopen jaren. Instroom van werknemers en ouderen.

Scenario RS: Ruimtelijke Segregatie

De Nederlandse economie herstelt zich maar in perifere gebieden blijft groei uit. Er zit weinig ontwikkeling in de werkgelegenheid op Schouwen-Duiveland. Dit leidt trek naar de stad. De dalende trend in de migratie zet door. Ook op Schouwen-Duiveland trekken inwoners naar de grote kernen.

Hiermee wordt zichtbaar dat de ontwikkeling van de (kwalitatieve en kwantitatieve) woningvraag sterk afhangt van het gekozen scenario.

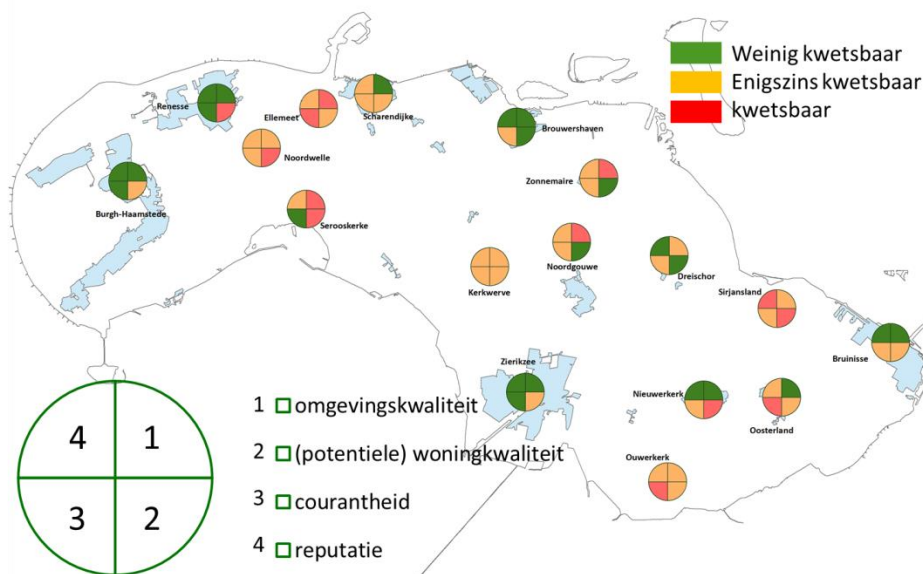


Welke woningsegmenten kwetsbaar zijn voor vraaguitval in een krimpende woningmarkt hangt af van ontwikkelingen in demografie en economie, maar ook van substitutie-effecten. Hiermee wordt bedoeld dat door correcties in de prijs van woningen bij vraaguitval uiteindelijk de minst aantrekkelijke woningen leeg komen te staan en de meest aantrekkelijke woningen bewoond blijven (maar mogelijk wel in een ander prijssegment en met een andere doelgroep). Het is dus van belang te weten welke delen van de

woningvoorraad het meest kwetsbaar zijn voor vraaguitval. Hiervoor stelt Companen vier indicatoren op die allemaal iets zeggen over de aantrekkelijkheid van woningen:

1. De kwaliteit van de woonomgeving
2. De kwaliteit van de woningen
3. De marktappreciatie van woongebieden
4. De reputatie van woongebieden

Kreeft presenteerde een eerste voorlopige analyse van de kwetsbaarheid van de woningvoorraad waarin zichtbaar was dat Zierikzee, Renesse en Burgh-Haamstede relatief vaak hoog scoren op de indicatoren en Ellemeent, Sirjansland, Noordwelle, Ouwkerk en Kerkwerve relatief vaak laag. In de rapportage die van het onderzoek wordt gemaakt, wordt deze analyse verder verfijnd en uitgebreid toegelicht.



Wat Comanen met deze analyse zichtbaar wil maken is tweeledig:

1. Waar zijn problemen te verwachten?
2. Welk soort interventies kan helpen om de woningen aantrekkelijker te maken voor (toekomstige) woningzoekenden?

Als de kwetsbaarheid van een gebied vooral te maken heeft met de kwaliteit van de woningvoorraad, zijn investeringen in woningen een goede strategie. Als echter vooral de woonomgeving minder aantrekkelijk is, zou ook een strategie zich daarop moeten richten. Kreeft presenteerde hiervoor het volgende model wat ook gelijk de opmaat vormde voor de discussie in twee deelgroepen over kansrijke interventies/strategieën.



Ideeën uit de groepsdiscussie

In twee groepen van deelnemers werd vervolgens doorgesproken over ideeën voor strategieën en interventies die kunnen worden ingezet anticiperend op de demografische veranderingen waarop de gemeente Schouwen-Duiveland rekent. Hoe kan worden voorkomen dat problemen met de afzetbaarheid van woningen ontstaan op plekken waar je die absoluut niet wilt? Hoe kunnen woongebieden binnen de gemeente aantrekkelijk worden gehouden/aantrekkelijker worden gemaakt? We beschrijven de ideeën in dit verslag kort. In de rapportage werken we ze meer uitgebreid uit.

- Aandacht voor tweede woningen: meestal zijn hiervoor juist de meest aantrekkelijke woningen in trek, terwijl daar niet de vraaguitval is te verwachten; juist minder aantrekkelijke kernen zouden baat kunnen hebben bij de verkoop van woningen als tweede woning
- Afspraken maken met Zeeuwendat geen slechte huurwoningen worden verkocht of de koper de keuze geven om de woning zelf op te knappen met een opknapverplichting
- Subsidies voor particuliere woningverbetering verstrekken; bijvoorbeeld voor energetische verbetering
- Het goede voorbeeld geven in kwetsbare wijken door te investeren in de woonomgeving; bijvoorbeeld op voorwaarde dat bewoners ook investeren in hun woning
- Zorgen voor een goede menging van huur en koop
- Hoogwaardige inrichting openbare ruimte in wijken met een zeer hoge woningdichtheid

- Beter openbaar vervoer (ook voor schoolgaande kinderen)
- Woningssamenvoeging stimuleren
 - In plaats van een starterslening een samenvoeglening
 - Procedures voor het samenvoegen van woningen zo makkelijk en snel mogelijk
 - Subsidie voor woningssamenvoeging
 - Garanties voor leningen van huishoudens die twee woningen willen samenvoegen maar daarvoor geen financiering krijgen
- Grote woningen splitsen om ze meer aantrekkelijk te maken voor kleine huishoudens
- Leningen verstrekken om woningen levensloopbestendig te maken
- Op termijn woningen uit de markt halen en daarvoor nu reserveren; daarbij goed uitleggen aan bewoners waarom dat in hun belang is
- Middelen voor de inrichting en onderhoud van de openbare ruimte anders inzetten; meer richten op woongebieden die een minder hoge score hebben op omgevingskwaliteit
- Verpaupering actief bestrijden
- Onderhoudsplicht verankeren en handhaven
- Ook aandacht voor tuinen, niet alleen voor de openbare ruimte
- Behouden van natuurwaarden
- Herbestemmen van winkels, kantoren en ander leegkomend vastgoed naar woningen
- Goed samenwerken met de inwoners: inwoners maken het eiland!