

De groene teksten zijn de opties welke volgens ons het beste aansluiten bij de krimp discussie

	Onderwerp	Huidige situatie	Middelen om te sturen	Voordelen	Nadelen	Keuze
1	Woningbouwprogramma	Ieder jaar wordt er een woningbouwprogramma opgesteld. Deze planning omvat een periode van 10 jaar. De planning wordt gemaakt samen met de andere Bevelandse gemeenten en in overleg met de Provincie Zeeland. Er vindt dus ieder jaar monitoring plaats van de geplande woningen en de gebouwde woningen. De bundelingsdoelstellingen /afspraken met de andere Bevelandse gemeenten en Provincie worden niet gehaald.	De huidige situatie voortzetten	Jaarlijks een compleet overzicht. Jaarlijks overleg met De Bevelanden hierover en dus overeenstemming. Sturing van projecten mogelijk.	Wanneer er plannen wijzigen/bijkomen of afvallen wordt dit pas in het volgende jaar verwerkt.	a. O
			Het woningbouwprogramma losser laten, afhankelijk van vragen vanuit de markt, en meer monitoren. Afstemming met de regio blijft.	Minder werk, zeer flexibel	Het programma wordt iets minder overzichtelijk voor de andere bevelandse gemeenten en de provincie.	b. <input checked="" type="radio"/>
			Het woningbouwprogramma stricter hanteren en/of vaker monitoren.	Het overzicht is het hele jaar door actueel. Sturing mogelijk.	Meer werk. Het programma zou een doel op zich kunnen worden.	c. O
2	Bestemmingsplan (1)	In bestemmingsplannen voor nieuwbouw locaties worden aantallen woningen en soms ook woningtypes weergegeven. Dit gaat in overleg met de raad. Verdere specificaties voor de te bouwen woningen worden niet opgenomen.	De huidige flexibele situatie voortzetten en sturing voor deeltijdwonen via de Gebruiksverordening laten lopen, zie punt 4.	Het aantal woningen in het plan is in overeenstemming met het woningbouwprogramma. Duidelijk. Ook andere overheidsinstanties krijgen een goed beeld.	Het is lastig om te sturen op bouwen voor bepaalde doelgroepen zoals bijvoorbeeld voor doorstromers of 50+ ers. Woningbouwplannen zijn vaak ad hoc en niet zozeer gericht op de toekomst.	a. O
			In bestemmingsplan ook sociale woningbouw opnemen.	Deze doelgroep is commercieel minder interessant en op deze wijze kunnen er toch geschikte woningen ontstaan, mits er vraag naar is.	Ontwikkelaars en ook de corporaties zijn niet snel geneigd deze woningen te realiseren waardoor er een spanningsveld kan ontstaan. Exploitaties zijn misschien niet sluitend waardoor er verlies kan ontstaan. Vanuit de directe omgeving kan er verzet komen tegen het bestemmingsplan.	b. O
			In een bestemmingsplan ruimere bouw mogelijkheden opnemen om levensloopbestendig te bouwen. Ook sociale woningbouw opnemen.	De toekomstige woningvoorraad wordt duurzamer. Er kan worden ingespeeld op vergrijzing. De nieuwe woningen worden multifunctioneler.	De woningen worden iets duurder. De marktpartijen zullen dit concept niet altijd willen bouwen waardoor ontwikkelingen vertraging kunnen oplopen.	c. <input checked="" type="radio"/>
			Deeltijdwonen opnemen in bestemmingsplannen voor bebouwde kommen. Geen onderscheid meer maken tussen permanent en recreatief wonen zoals in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk gebied.	De totale markt wordt aangeboord waardoor woningbouwprojecten minder gevoelig zijn voor economische ontwikkelingen. Minder administratie. Deregulering. Deeltijdwoningvestigers vestigen zich op termijn wellicht definitief.	De invloed op de leefbaarheid in een wijk is niet bekend, er zijn onvoldoende ervaringen met dit concept. De leefbaarheid zou zonder regulering in het gedrang kunnen komen. Ook de marktwerking is daardoor nog onbekend.	d. O
3	Bestemmingsplan (2)	In bestemmingsplannen voor nieuwbouw worden bouwblokken en bouwlocaties weergegeven. De stedenbouwkundige opzet is veelal uitgewerkt.	De huidige situatie voortzetten	Het is voor iedereen duidelijk waar en hoe de woningen gesitueerd gaan worden. Voor kopers is het ook makkelijk om te zien hoe de naburige woningen gesitueerd worden.	Weinig flexibel. Wanneer het wenselijk is om de woningen toch anders te situeren is er een bestemmingsplanwijziging nodig.	a. O
			De bouwblokken en bouwlocaties open laten, alleen een globale weergave van de stedenbouwkundige opzet, indien noodzakelijk.	Erg flexibel. Er zijn meer mogelijkheden om in te spelen op wensen vanuit de markt. Deregulering.	Er kan een "rommelige" stedenbouwkundige opzet van een bouwlocatie ontstaan.	b. <input checked="" type="radio"/>
			De bouwblokken en bouwlocaties stedenbouwkundig gedetailleerder weergegeven.	Voor iedereen is het duidelijk hoe en wat er gebouwd kan gaan worden.	Weinig flexibiliteit en minder mogelijkheden om wensen van kopers te realiseren. Meer regelgeving.	c. O

	Onderwerp	Huidige situatie	Middelen om te sturen	Voordelen	Nadelen	
4	Gebruiksverordening 2e woningen	Deze verordening sluit deeltijdwonen en recreatief wonen in de 6 kernen uit. Er zijn een aantal woonparken waarbij deze combinaties wel zijn toegestaan, zoals bijvoorbeeld De Schotsman, De Ruiterslaan en De Boogerd. De gebruiksverordening geldt daar niet.	De huidige situatie voortzetten	De woonparken hebben van oudsher een dubbelbestemming. Dit heeft tot op heden nooit tot problemen geleid. Deze woningen verkeren over het algemeen in een goede staat van onderhoud. In tegenstelling tot een groot aantal woningen op recreatieparken. In de 6 kernen heeft deze verordening de problematiek omtrent toenemende verpaupering/leegstand vanuit de jaren 80/90 voor een groot deel opgelost.	De problematiek die er was in de jaren 80/90 is veranderd. Toen stonden veel woningen leeg omdat ze in eigendom waren bij toeristen/recreanten die ze gebruikten als 2e woning maar er uitsluitend in de zomer bivakeerden. Nu staan dergelijke woningen leeg omdat ze te koop staan, achterstallig onderhoud hebben en/of verpauperd zijn. Het beleid is niet meer toegespitst op de huidige situatie.	a. O
			De Gebruiksverordening (tijdelijk) intrekken	Deregulering. Er worden waarschijnlijk weer meer woningen verkocht. Een aantal oudere woningen voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en permanente bewoning is dan lastig. Het gebruik als recreatie/deeltijdwoning zou nog een mogelijkheid zijn. Verpaupering kan dan worden tegen gegaan. Mocht de markt weer aantrekken dan kan de verordening weer van kracht worden.	De prijzen van de woningen, ook verouderde woningen, zullen niet snel zakken. Het beleid waar jarenlang aan vastgehouden is, wordt omgegooid. Dat kan vanuit burgers/inwoners reacties oproepen. Buitenom de vakantieperiodes kan er leegstand ontstaan, wat de leefbaarheid weer beïnvloedt.	b. O
			De Gebruiksverordening wijzigen en alleen nog van kracht laten voor delen van een kern waar uitsluitend permanent gebruik gewenst is. Dit kan per kern of per gedeelte van een kern verschillend zijn. Zo kunnen bij voorbeeld de doorgaande routes uitgesloten worden van recreatieve bewoning.	idem, de leefbaarheid wordt echter minder beïnvloed dan bij het totaal intrekken van de verordening. Voor te koop staande woningen kan een breder koperspubliek worden aangetrokken.	idem. Er dient wel geregeld te worden dat verhuren aan recreanten uitgesloten wordt omdat dit tot onrust/overlast kan leiden.	c. <input checked="" type="radio"/>
5	Prestatieafspraken met woningbouwcorporaties	Iedere 5 jaar worden er nieuwe afspraken gemaakt met de RWS. Voor 2013 worden er nieuwe afspraken gemaakt.	De huidige afspraken voortzetten	Weinig werk. Makkelijk.	De huidige afspraken zijn opgesteld in 2007. Toen was de woningmarkt anders dan nu. De afspraken zijn dan ook gedateerd. Er kan niet worden ingegaan op de actuele situatie en nieuwe woningbouwplannen en ontwikkelingen.	a. O
			De prestatieafspraken strakker vormgeven en meer overleg met de raad en de corporatie, ca 1x per jaar.	Er kunnen afspraken worden gemaakt die betrekking hebben op actuele ontwikkelingen. Dit kan gaan over de overname van de woningen van woonzorg, de plannen met deze woningen, het realiseren van nieuwe (huur)woningen en/of woonzorgwoningen. Ook over onderwerpen als duurzaamheid, maatschappelijke functies en levensloopbestendigheid.	Veel werk. Bij de jaarlijkse evaluatie dienen ook niet nagekomen afspraken besproken te worden. Dit zou wrijving kunnen opleveren tussen gemeente en woningbouwcorporatie.	b. <input checked="" type="radio"/>
			Geen prestatieafspraken meer maken	Weinig werk. Makkelijk.	Minder invloed en sturing door gemeente op volkshuisvestingsgebied.	c. O
6	Exploitatieovereenkomst	Met ontwikkelaars wordt vaak een overeenkomst afgesloten over een te ontwikkelen locatie. Hierin zijn o.a. woningaantallen, kostenverdeling en aanleg/inrichting openbare ruimten opgenomen.	De huidige situatie voortzetten	De keuze voor woningtypologieën en doelgroepen is flexibel.	De te realiseren woningbouw is gericht op de huidige markt en niet op de toekomstige markt.	a. O
			Geen exploitatieovereenkomsten meer afsluiten of met minder afspraken	Grotere vrijheid voor ontwikkelaars.	De risico's voor de gemeente zijn groot, dit i.v.m. planschade, toegenomen kosten etc. Andere invulling van locatie dan verwacht.	b. O
			Exploitatieafspraken afsluiten die uitgebreider en gedetailleerder zijn. Zo kunnen aspecten als aantallen woningen, fasering en typologie verder worden uitgewerkt, met daarbij de mogelijkheid om tussentijds bij te stellen. Dit op basis van monitoring van de markt.	De gemeente heeft meer mogelijkheden om te sturen en om toekomstgericht te bouwen. Voor bepaalde doelgroepen, welke commercieel minder interessant zijn zoals starters en huurders, kunnen er ook woningen worden gerealiseerd.	Een minder flexibele invulling van de locatie. Er moet wel een actuele visie aan ten grondslag liggen.	c. <input checked="" type="radio"/>

	Onderwerp	Huidige situatie	Middelen om te sturen	Voordelen	Nadelen	
7	Grondprijzen	Er worden vaste grondprijzen gehanteerd. Deze worden regelmatig bijgesteld en zijn laag vergeleken met grondprijzen in andere gemeenten. In alle kernen worden dezelfde prijzen gehanteerd.	De huidige situatie voortzetten	Geen concurrentie tussen ontwikkelingen in verschillende kernen voor wat betreft de grondprijzen. Eenduidig beleid. De marktpartijen moeten hun werk doen.	De verkoop van grond is gestagneerd. Geen stimulatie van de gemeente om verkoop te bevorderen. Afwachten tot aantrekken markt. Geen onderscheid tussen de verschillende kernen terwijl er wel een verschil is in leefbaarheid/voorzieningsniveau.	a. O
			De grondprijzen verder differentiëren. Waarbij gelet wordt op bij voorbeeld vrij uitzicht, of voor dichtheid van bebouwing en duurzaam bouwen. Dit kan nader worden uitgewerkt in de nog op te stellen grondbeleidsnota.	Wanneer er andere grondprijzen gehanteerd worden, kan dit stimulerend werken.	Er dient wel goed gecontroleerd te worden of de uitvoering overeenkomt met de eerder gemaakte afspraken. Meer werk.	b. <input checked="" type="radio"/>
			De grondprijzen omlaag brengen. Dit eventueel uitsluitend voor bepaalde locaties of voor bepaalde doelgroepen.	De gronden worden wellicht eerder verkocht. Toekomstige bewoners krijgen de financiering makkelijker rond. Sturing mogelijk om de komst van bepaalde doelgroepen te stimuleren.	Minder inkomsten. Minder ruimte om te investeren in andere locaties of in andere ontwikkelingen. Een ontwikkelaar wordt minder geprikkeld om de prijs van een woning laag te houden. De verkoop van kleine en oude woningen in de kernen kan nog verder teruglopen.	c. O
8	Woonzorgvoorzieningen	In de grotere kernen zijn de woonzorgvoorzieningen. Er is een nieuwe woonzorgvoorziening gepland in Kortgene. In Kats is er geen aanwezig en in Geersdijk is er uitsluitend een particuliere zorgvoorziening.	De huidige situatie voortzetten	De huidige voorzieningen zijn voldoende voor de behoefte op dit moment.	In de toekomst wordt de behoefte groter dan het aanbod. Mensen moeten dan gaan verhuizen naar een andere gemeente.	a. O
			De woonzorgvoorzieningen in de grotere kernen uitbreiden, afhankelijk van de vraag.	De zorgvoorzieningen zijn reeds aanwezig. De kosten zijn niet meer dan noodzakelijk. Er kan voldoende capaciteit gerealiseerd worden voor de toekomst. Andere voorzieningen zijn ook aanwezig. Het komt de leefbaarheid ten goede.	Voor de kleinere kernen kan dit nadelig zijn.	b. <input checked="" type="radio"/>
			(Openbare) woonzorgvoorzieningen realiseren in Kats en Geersdijk	De bewoners kunnen op het eigen dorp blijven. Het komt de leefbaarheid ten goede.	Hoge kosten voor de zorg. Minder mensen in de specifieke doelgroep waardoor er meer leegstand kan ontstaan. Minder andere voorzieningen in de buurt.	c. O
9	Lopende bouwprojecten	Er zijn een aantal ontwikkellocaties welke niet echt van de grond komen. Deze locaties liggen veelal braak. De geplande woningen wisselen regelmatig van typologie om te bezien of er markt voor is. Dit wordt vaak gedaan door de marktpartijen.	De huidige situatie voortzetten	De marktpartijen onderzoeken de vraag. Flexibiliteit.	Weinig sturing vanuit de gemeente. Geen visie op toekomstgericht bouwen. De bundelingsdoelstellingen/afspraken met de andere Bevelandse gemeenten en Provincie worden niet gehaald. Weinig zekerheid voor een koper want de woningen veranderen misschien.	a. O
			Projecten herzien en andere afspraken maken tussen ontwikkelaars en gemeente. Corporatie ook betrekken bij herontwikkeling.	Meer sturing vanuit gemeente en meer visie op toekomstgericht bouwen. Voor bepaalde doelgroepen, welke commercieel minder interessant zijn, kunnen er ook woningen worden gerealiseerd, mits daar vraag naar is. Meer zekerheid voor de koper.	Exploitaties zijn misschien niet sluitend waardoor er verlies kan ontstaan. Door actieve inmenging van corporatie en gemeente worden beiden financieel medeverantwoordelijk.	b. <input checked="" type="radio"/>
			De projecten intrekken en een andere invulling bedenken voor de locaties.	De andere ontwikkellocaties kunnen profiteren van een afnemend aanbod van woningbouwlocaties. De bundelingsdoelstellingen/afspraken met de andere Bevelandse gemeenten en Provincie kunnen wellicht gehaald worden. Er kunnen andere voorzieningen worden gerealiseerd die ten goede komen aan de leefbaarheid, zoals bijvoorbeeld een groenvoorziening.	Inkomstenderving, grondexploitatie niet winstgevend. Een ontwikkelaar zal met een schadepost komen.	c. O

	Onderwerp	Huidige situatie	Middelen om te sturen	Voordelen	Nadelen	
10	Premie voor verbeteren of saneren woning	Voor het aanbrengen van verbeteringen aan het casco en voor levensloopbestendig bouwen kan een lening worden afgesloten tegen een laag tarief. Hiervoor hebben we een budget van de provincie ontvangen. Het budget is bijna op. De prijzen van oudere woningen in de kernen zijn nog niet veel gezakt en zijn relatief hoog.	De huidige situatie voortzetten. Als het budget op is, dan stopt de regeling.	De woningmarkt moet zijn werk doen. De prijzen van deze woningen zullen op termijn wel een keer gaan zakken. Weinig kosten en geen risico's. De gemeente hoeft geen geld bij te storten als het budget op is, geen kosten. De leningen worden niet vaak aangevraagd. Omdat we voorzien in een behoefte die er kennelijk niet is, zullen de gevolgen van stopzetten niet groot zijn.	Leegstand onder deze woningen is best groot. Wanneer er meerdere van deze woningen in een straat leeg staan, kan er verpaupering gaan ontstaan. Weinig tot geen invloed van de gemeente. Er kunnen geen nieuwe leningen meer worden verstrekt voor het aanbrengen van verbeteringen aan het casco. Als mensen er geen lening voor kunnen krijgen bij de bank, zal de woning nog verder kunnen verslechteren of men gaat improviseren.	a. <input checked="" type="radio"/>
			Het aanbieden van een premie voor het verbeteren of saneren van bestaande oudere woningen.	De bestaande woningvoorraad kan worden opgewaardeerd. Een groot aantal van deze woningen is niet echt geschikt meer te maken voor bewoning. Het stimuleren van saneren kan mensen over de streep trekken om te slopen/vernieuwen.	Hoge kosten. Het is niet de bedoeling dat speculanten een dergelijke premie opstrijken. Daar moet dus goed naar gekeken worden. Woningen die te koop staan zullen wellicht niet snel in prijs zakken als er een dergelijke regeling bestaat. Het authentieke karakter van een straat kan veranderen.	b. <input type="radio"/>
			Het verstrekken van leningen kan worden gecontinueerd door het beschikbaar stellen van budget door de gemeente.	De bestaande woningvoorraad kan worden opgewaardeerd	Bij meervoudige aanvragen kunnen de financiële risico's mogelijk te groot worden. Woningen die te koop staan zullen wellicht niet snel in prijs zakken als er een dergelijke regeling bestaat. De mogelijkheid voor het krijgen van een lening kan misbruikt worden bij verkoop van een woning en prijsopdrijvend werken.	c. <input type="radio"/>
11	Toepassen eenvoudige regelingen	In de praktijk blijkt dat laagdrempelige regelingen, zoals de regeling duurzaam bouwen, goed lopen.	De huidige situatie voortzetten	De regeling loopt goed en is duidelijk en eenvoudig. Het budget is voldoende.	De subsidie wordt vaak spontaan aangevraagd. Het komt regelmatig voor dat er geen uitvoering meer aan gegeven wordt. Het geld staat dan echter wel gereserveerd.	a. <input type="radio"/>
			De regeling uitbreiden, meer subsidiemogelijkheden/subsidies voor het uitvoeren van energiebesparende maatregelen.	Meer mogelijkheden voor het opwaarderen van de bestaande woningvoorraad, tegen geringe kosten.	Er moet meer geld beschikbaar gemaakt worden, maar de risico's hiervan zijn laag.	b. <input checked="" type="radio"/>
			De regeling beperken, minder subsidiemogelijkheden voor het uitvoeren van energiebesparende maatregelen. Dit zou kunnen door uitsluitend subsidie te verstrekken bij woningen voor permanente woondoeleinden.	Er is meer budget beschikbaar voor de bestaande, permanente, woningvoorraad. Alleen de inwoners profiteren van de regeling, niet de forensen.	Het energiezuiniger maken van de (verouderde) recreatiewoningen wordt niet gestimuleerd.	c. <input type="radio"/>

	Onderwerp	Huidige situatie	Middelen om te sturen	Voordelen	Nadelen	
12	Samenvoegen woning	Op dit moment is er geen stimulerende regeling voor het samenvoegen van woningen. Voor het samenvoegen van woningen is een omgevingsvergunning vereist. Hieraan wordt altijd medewerking verleend.	De huidige situatie voortzetten	De woningmarkt moet zijn werk doen. De prijzen van (kleinere en oudere) woningen zullen op termijn wel een keer gaan zakken. Weinig kosten.	Leegstand onder deze woningen is best groot. Wanneer er meerdere van deze woningen in een straat leeg staan, kan er verpaupering gaan ontstaan. Weinig tot geen invloed van de gemeente.	a. <input type="radio"/>
			Het verstrekken van subsidie voor het samenvoegen van 2 woningen tot 1 woning.	Er wordt een woning uit de voorraad onttrokken. Minder kapitaalvernietiging dan sloop. De voorraad aantrekkelijke (grotere) woningen groeit. Eventueel zou het er toe kunnen leiden dat iemand op die manier een volledig woonprogramma op de begane grond realiseert.	Omdat het aankopen van de naburige woning een flinke investering is, dient de te verstrekken subsidie een behoorlijk bedrag te zijn. Dit kan behoorlijk wat gaan kosten. De prijzen van verouderde woningen, zullen misschien niet snel genoeg zakken.	b. <input type="radio"/>
			Het verstrekken van een lening voor het samenvoegen van 2 woningen tot 1 woning. Een gelijksoortige regeling als bij de startersleningen.	Er wordt een woning uit de voorraad onttrokken. Minder kapitaalvernietiging dan sloop. De voorraad aantrekkelijke (grotere) woningen groeit. Eventueel zou het er toe kunnen leiden dat iemand op die manier een volledig woonprogramma op de begane grond realiseert.	Omdat het aankopen van de naburige woning een flinke investering is, dient de te verstrekken lening een behoorlijk bedrag te zijn. Dit kan behoorlijk wat gaan kosten. Het geld van een lening komt uiteindelijk wel weer terug maar dit kan lang duren. Renteverlies voor gemeente. Meer werk dan subsidies. De prijzen van verouderde woningen, zullen misschien niet snel genoeg zakken.	c. <input checked="" type="radio"/>
13	Startersleningen	Op dit moment is er een startersregeling. Starters kunnen onder voorwaarden een lening krijgen, bovenop de hypotheek. Het budget is bijna op.	De huidige situatie voortzetten, als het budget op is dan stopt de regeling. Totdat er door terugbetaling weer voldoende budget is voor het verstrekken van nieuwe leningen.	Weinig kosten en weinig risico's voor de gemeente.	Het kan lang duren voordat er terugbetaald wordt. Het kan dus ook lang duren voordat er opnieuw voldoende budget is voor het verstrekken van leningen. Starters kunnen lastiger voldoende geld lenen om een woning te kopen.	a. <input type="radio"/>
			Het opnieuw beschikbaar stellen van budget. De regeling verder intact laten, d.w.z. leningen voor zowel nieuwe als bestaande woningen	Starters kunnen makkelijker een woning kopen. De verordening starterslening hoeft niet aangepast te worden. Nieuwe woningen voor starters kunnen makkelijker verkocht worden.	Er moet meer geld beschikbaar gemaakt worden. Wanneer een nieuwe woning door een starter wordt gekocht, wordt er geen doorstroming op gang gebracht.	b. <input checked="" type="radio"/>
			Het opnieuw beschikbaar stellen van budget. De regeling aanpassen en de leningen alleen verstrekken bij bestaande woningen.	Starters kunnen makkelijker een woning kopen. Woningen voor starters kunnen makkelijker verkocht worden. De doorstroming wordt gestimuleerd.	Er moet meer geld beschikbaar gemaakt worden. Het blijft voor een starter moeilijk om een nieuwe starterswoning te kopen.	c. <input type="radio"/>