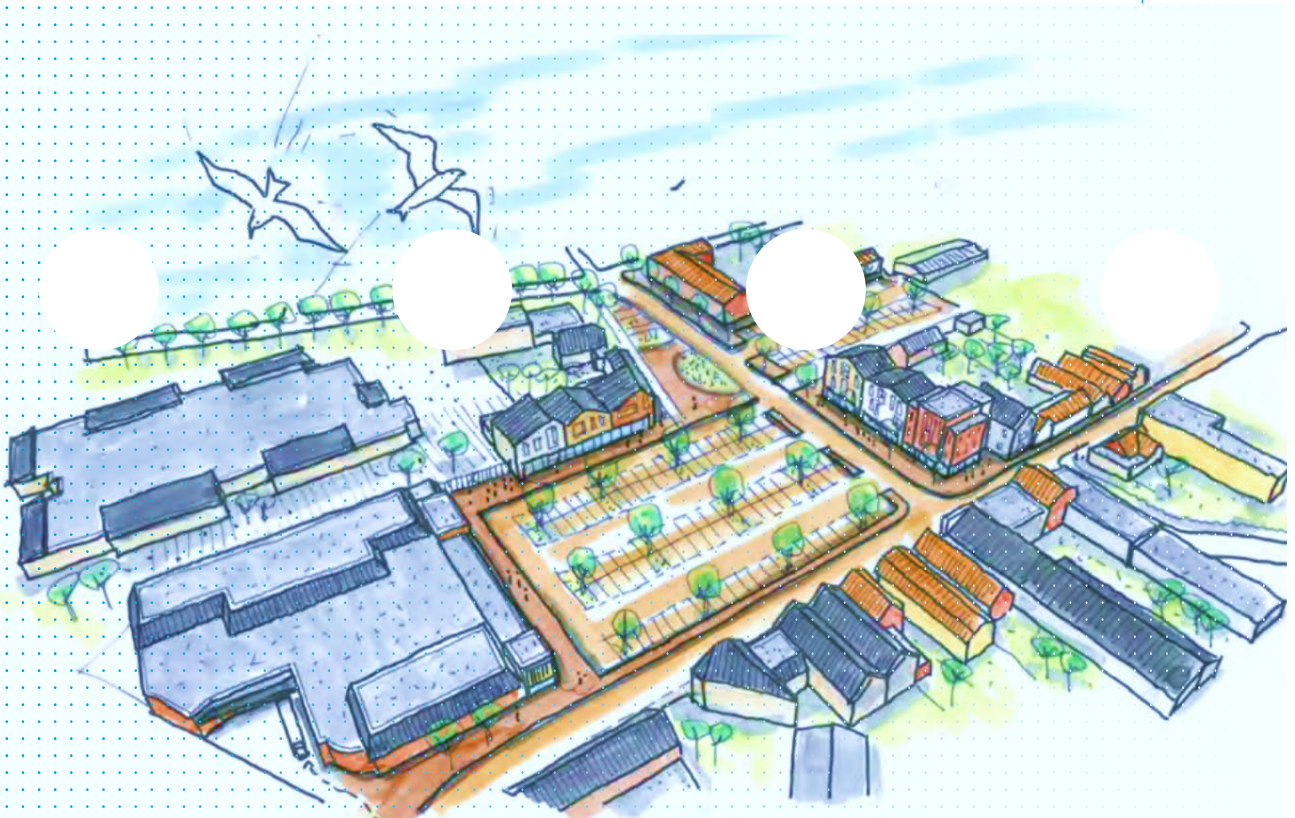




Behoeftetoets Gat van Bru

7 appartementen in Bruinisse

Stec Groep aan Project Development Bruinisse BV

Bouke Timmen & Martijn van den Bosch
16 maart 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Aanpak	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Levensloopbestendig wonen in het centrum van Bruinisse	4
2.2	Ruimtelijk verzorgingsgebied is gemeente Schouwen-Duiveland	5
3	Plan voorziet in woningbehoefte	6
3.1	Gemeentelijke woonbeleid Schouwen-Duiveland voor periode 2017-2027	6
3.2	Plan voorziet in kwantitatieve behoefte op Schouwen-Duiveland komende tien jaar	7
3.3	Het plan sluit goed aan bij de demografische opgaven en kwalitatieve behoeften.....	9
3.4	Marktoordeel: plan sluit aan bij actuele vraag en kwalitatieve vraag in de markt	10

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

U werkt aan de (her)ontwikkeling van locatie Blok 3 ten noorden van de Dreef in Bruinisse, het zogenaamde 'Gat van Bru'. Op deze locatie beoogt u de ontwikkeling van een commerciële plint met daarboven 7 appartementen. In het bestemmingsplan Dreef Bruinisse uit 2019 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningbouw op deze locatie. Om de ontwikkeling van de appartementen planologisch mogelijk te maken werkt u nu daarom aan een wijzigingsplan.



Belangrijk: wanneer het wijzigingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt is het plan Ladderplichtig conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Voor de uitbreiding van de commerciële functies in het plan heeft toetsing aan de Ladder al plaatsgevonden. In het bestemmingsplan Dreef Bruinisse (2019) wordt op pagina 17 al aangegeven dat het plan zich niet kwalificeert als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Dit neemt niet weg dat voor de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening een behoeftetoets nodig is in het kader van de uitvoerbaarheid van het plan. U vraagt ons, als onafhankelijke partij, daarom een behoeftetoets voor uw plan uit te voeren.

1.2 Aanpak

Wij voeren een gerichte behoeftetoets uit voor de beoogde woningen in het plan, waarbij we:

- Toetsen aan gemeentelijk woonbeleid, we betrekken relevante kaders uit de woonvisie
- Actuele inzichten over woningvraag- en (plan)aanbod binnen de marktregio in beeld brengen
- Het actuele marktbeeld volgens enkele woonmakelaars in Schouwen-Duiveland bekijken

De ontwikkeling van de woningbehoefte op middellange termijn (10 jaar) staat hierbij centraal. We putten uit beschikbare marktgegevens en onderzoeken zoals het WMA (2017) voor Schouwen-Duiveland, de woonvisie (2018) het kwalitatieve woningmarkt onderzoek Zeeland (KWOZ 2019) en de (nieuwe) provinciale huishoudensprognose (2019). Aanvullend betrekken we het marktoordeel van enkele woonmakelaars op Schouwen-Duiveland, over de aantrekkingskracht en afzetbaarheid van het plan voor 7 appartementen op locatie het Gat van Bru. Hierna leest u onze bevindingen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor uw plan. Hiervoor maken we een projectprofiel en beoordelen we wat het ruimtelijk verzorgingsgebied (de marktregio) is voor de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 toetsen we de uitgangspunten vanuit het gemeentelijke woonbeleid, bepalen we de actuele vraag- en aanbodverhoudingen in de marktregio en beoordelen we kwalitatieve aspecten van de behoefte.

2 Uitgangspunten

2.1 Levensloopbestendig wonen in het centrum van Bruinisse

We bekijken de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. Dit vatten we kort en krachtig samen in een projectprofiel, welke dient als basis voor de behoeftetoets hierna. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen hiervan toe.

Tabel 1: Projectprofiel Gat van Bru

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	- In het centrum van Bruinisse, gelegen aan de Dreef en de Nieuwstraat - Op loopafstand van diverse centrumvoorzieningen (horeca, winkels, supermarkt, etc.) - Ook diverse overige voorzieningen op korte afstand (huisarts, scholen, sport en fitness, etc.)
Huidige bestemming	- Vigerend bestemmingsplan Dreef Bruinisse (2019) van de gemeente Schouwen-Duiveland - Enkelbestemming 'centrum' met wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van woningen
Beoogde bestemming	- Beoogde bestemming is 'centrum' met de mogelijkheid tot ontwikkelen van woningen - Met het uitwerkingsplan wordt toevoeging van maximaal 7 nieuwe woningen beoogd 6 (levensloopbestendige) appartementen en 1 meerlaagswoning op de 1^e en 2^e verdieping - Kansrijke doelgroepen: senioren (55+ en 75+) huishoudens en jongere stellen/alleenstaanden
Regionale afstemming?	Gemeente Schouwen-Duiveland vormt haar eigen (bestuurlijke) regio waarbinnen de programmering van woningbouw dient te worden afgestemd
Nieuwe stedelijke ontwikkeling?	Nee, in bestemmingsplan Dreef Bruinisse (2019) wordt aangegeven dat het plan zich niet kwalificeert als een nieuwe stedelijke ontwikkeling
Bestaand stedelijk gebied?	Ja, gelegen in de bebouwde kom van Bruinisse en het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied
Ruimtelijk verzorgingsgebied?	- Gemeente Schouwen-Duiveland kent een relatief lokaal georiënteerde woningmarkt - De marktregio is gemeente Schouwen-Duiveland met Zierikzee als 'spin in web
Locatieprofiel:	 - Projectlocatie - Kerk - Supermarkt - Café - Bloemenwinkel - Huisarts - Sportschool - N-weg - Bushalte - Tankstation - Haven

2.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied is gemeente Schouwen-Duiveland

Om aantrekkingskracht van de beoogde woningen in plan in beeld te brengen, kijken we naar de verhuisrelaties van de afgelopen jaren. Bij de beschrijving van de behoefte aan de woningbouw in het plan, is het namelijk noodzakelijk om nader in te zoomen op het ruimtelijke verzorgingsgebied voor het plan.

De migratiegegevens tonen dat de woningmarkt op Schouwen-Duiveland vrij sterk lokaal georiënteerd is. CBS migratiegegevens van alle verhuisde personen van 2011 tot 2018 tonen aan dat het grootste deel van de verhuisbewegingen binnengemeentelijk plaatsvindt (67%). Gemiddeld komt jaarlijks zo'n 33% van de instroom van buiten de gemeente, waarbij we relatief beperkte verhuisrelaties zien met buurgemeenten en met wat verder gelegen omliggende stedelijke gemeenten als Rotterdam, Breda en Den Haag. Zie tabel 2.

Van de kopers op de nieuwbouwkopmarkt kwam het overgrote deel (73%) in de periode 2004-2015 uit de gemeente zelf, die daarmee sterker lokaal georiënteerd is dan de algehele woningmarkt in de gemeente. De verhuisrelaties op de nieuwbouwkopmarkt met andere gemeenten zijn beperkt. Zie tabel 3.

Uit de Woningmarktanalyse voor Schouwen-Duiveland (2017) blijkt verder dat de kernen in de gemeente relatief sterke onderlinge verhuisrelaties en verbindingen kennen en daarmee samen één woningmarkt vormen. De woningmarkt van Schouwen-Duiveland moet dan ook als één samenhangend geheel worden gezien, met Zierikzee als 'spin in het web'.

Tabel 2: verhuisde personen naar Schouwen-Duiveland periode 2011-2018

Categorie/gemeente		Aantal verhuisde personen	Aandeel* in totale instroom
Totaal verhuisde personen binnen gemeente		14.919	67%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente		7.227	33%
Verhuisde personen uit omliggende gemeenten	Rotterdam	832	4%
	Goes	378	2%
	Goeree-Overflakkee	378	2%
	Noord-Beveland	255	1%
	Middelburg	217	1%
	Breda	197	1%
	Dordrecht	180	1%
	Den Haag	179	1%
	Vlissingen	168	1%
	Tholen	119	1%
Verhuisde personen elders uit Nederland		4.324	20%
Totaal aantal verhuizingen		22.146	100%

Bron: CBS Statline 2011-2018: bewerking Stec Groep 2020. *Percentages afgerond.

Tabel 3: verhuisde personen Schouwen-Duiveland nieuwbouw-kopmarkt periode 2004-2015

Gemeente	Inkomend	Aandeel	Gemeente	Uitgaand	Aandeel
Schouwen-Duiveland	295	73%	Schouwen-Duiveland	294	73%
Middelburg	14	3%	Goes	15	4%
Rotterdam	13	3%	Rotterdam	7	2%
Barendrecht	6	1%	Goeree-Overflakkee	5	1%
Hellevoetsluis	6	1%	Middelburg	4	1%

Bron: Nieuwbouw: 2016, BZK/WBI/Neprom (2004-2015): bewerking Stec Groep 2020. *Percentages afgerond.

3 Plan voorziet in woningbehoefte

In dit hoofdstuk beschrijven we de behoefte aan het voorgenomen plan voor Gat van Bru. Uit de confrontatie van vraag- en aanbodverhoudingen op Schouwen-Duiveland blijkt dat het plan voorziet in een kwantitatieve woningbehoefte. Uit de analyse van de demografische ontwikkelingen en kwalitatieve aspecten van de behoefte blijkt dat het plan zeer goed aansluit bij de demografische ontwikkelingen en kwalitatieve opgaven in de gemeente. De aantrekkingskracht en afzetbaarheid van de woningen in het plan worden door woonmakelaars als goed beoordeeld: het plan sluit aan bij de actuele marktvraag en kwalitatieve behoeften in de markt. Hierna lichten we dit toe.

3.1 Gemeentelijke woonbeleid Schouwen-Duiveland voor periode 2017-2027

Eerst kijken we naar de uitgangspunten voor de woningbehoefte vanuit het woonbeleid van de gemeente voor de periode 2017-2027. Deze beleidsuitgangspunten van de gemeente zijn vastgelegd in de Woonvisie Schouwen-Duiveland 2018-2027 “We wonen prettig, naar wens en behoefte 2.0”. Het doel vanuit deze woonvisie is “verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, onttrekken van woningen die verouderd of incourant zijn en toevoegen van woningen, waar er te weinig van zijn”.

De gemeente wil nieuwbouw en bestaande woningvoorraad beter afstemmen op de behoefte, de veranderende huishoudensamenstelling en de eisen die eigen inwoners stellen aan de woonkwaliteit. De woonvisie is onder andere gebaseerd uit de uitkomsten van de woningmarktanalyse Schouwen-Duiveland uit 2017.

Figuur 1: kwantitatieve ambities per woonmilieu uit woonvisie Schouwen-Duiveland 2018-2027

Kwantitatieve ambities	Kansen op basis van demografische trends en aantrekkingskracht op vestigers	
	- = niet kansrijk	+ = kansrijk ++ = zeer kansrijk
Woonmilieu	Invulling lokale behoefte overige kernen / groeikernen	Invulling aantrekken vestigers (indicatief)
Wonen aan de kust	- / ++ (100 woningen)	+ (40 woningen)
Dorpswonen	-- / + (50 woningen)	-
Zierikzee	++ (330 woningen)	+ (65 woningen)
Totaal	480	105

Bron: Woonvisie Schouwen-Duiveland 2018-2027; WMA Schouwen-Duiveland 2017-2027.

De woningmarktanalyse Schouwen-Duiveland uit 2017 gaat voor de gemeente in de basis uit van een groei van circa 245 huishoudens voor de periode 2017-2027. Wanneer wordt uitgegaan van een groei in de groeikernen Zierikzee, Bruinisse en Burgh-Haamstede, kan de uitbreidingsvraag oplopen tot 480 woningen, maar daartegenover staat dan een afname in de overige kernen van de gemeente. De woonvisie gaat voor de periode tot 2027 uit van een kwantitatieve opgave van 480 extra woningen en accepteert de gevolgen in balans- en transitiekernen. Daarnaast werkt de gemeente actief aan (sloop)arrangementen om negatieve effecten te mitigeren. Om die reden heeft de gemeente besloten een transitiefonds op te richten en voor iedere nieuwe woning een bijdrage te vragen. Hierdoor wordt op termijn geborgd dat woningen in zwakke delen van de voorraad op termijn kunnen worden onttrokken.

Op basis van woonvisie kwalitatieve mismatch in plancapaciteit Dorpswonen tot 2027

Op basis van de uitbreidingsopgave van 480 woningen, maakt de woonvisie onderscheid naar verschillende woonmilieus: Wonen aan de kust, Dorpswonen en Zierikzee: zie ook figuur hierboven. Bruinisse valt binnen het woonmilieu Dorpswonen, waarbinnen voor de periode tot 2027 nog 50 woningen kunnen worden toegevoegd op basis van de woonvisie.

In de woonvisie wordt geconstateerd dat uitbreiding van de woningvoorraad in de basis gewenst is in de groeikernen (Zierikzee, Burgh-Haamstede en Bruinisse). Daarnaast staat in de woonvisie dat er sprake is van een kwalitatieve mismatch in het woonmilieu Dorps wonen: vrijwel alle harde plancapaciteit binnen Dorpswonen ligt in de balans- en transitiekernen (waar in beginsel geen uitbreiding meer nodig is) en er liggen juist geen harde woonplannen waarin nog bouwcapaciteit zit voor het (per saldo) toevoegen van woningen in Bruinisse, terwijl daar sprake is van zowel kwalitatieve als kwantitatieve vraag naar woningen.

Kijken we naar de realisatie en harde plancapaciteit binnen het Dorpswonen milieu op dit moment¹, dan zien we dat sinds 2017 circa 17 woningen zijn opgeleverd in Dorpswonen. Daarnaast zijn er nog harde plannen voor toevoeging van 49 woningen in Dorpswonen, allen niet in Bruinisse. Vanuit de woonvisie wordt daarom ingezet op het deprogrammeren van plannen en sloop van incurante woningen in balans- en transitiekernen in Dorpswonen, om ruimte te maken voor toevoegingen aan de voorraad in Bruinisse.

Plan sluit in kwalitatieve zin goed aan bij de uitgangspunten van de woonvisie

Het plan sluit, met het toevoegen van nultredeproducten (levensloopbestendige woonproducten) op een structuurversterkende plek in de groeikern Bruinisse, in kwalitatieve zin goed aan bij de uitgangspunten van de woonvisie. Belangrijke uitgangspunten vanuit de Woonvisie 2018-2027 zijn:

- Aanvullend met nieuwbouw inspelen op de kwalitatieve behoefte van eigen inwoners in de groeiende doelgroep 1 en 2-persoonshuishoudens van 55-plus. Dat betekent in eerste instantie het bouwen van appartementen/grondgebonden nultredewoningen. De opgave verschilt per kern.
- Uitbreiding van woningen toestaan in de groeikernen. In de balans- en transitiekernen wordt in principe alleen nieuwbouw gerealiseerd door sloop of wegbestemmen van een woontitel elders.
- Realiseren nieuwbouw op structuurversterkende plekken binnen kernen voor behoud leefbaarheid.
- In de groeikern Bruinisse is nog enige behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad de komende jaren. Het is belangrijk om in deze lokale behoefte in Bruinisse te voorzien.

Hierna checken we de behoefte op basis van actuele marktinzichten.

3.2 Plan voorziet in kwantitatieve behoefte op Schouwen-Duiveland komende tien jaar

Uit de confrontatie van vraag- en aanbodverhoudingen op Schouwen-Duiveland blijkt dat het plan voorziet in een kwantitatieve woningbehoefte: de komende tien jaar is er sprake van een behoefte aan nog zo'n 110 woningen. Hierna lichten we dit toe.

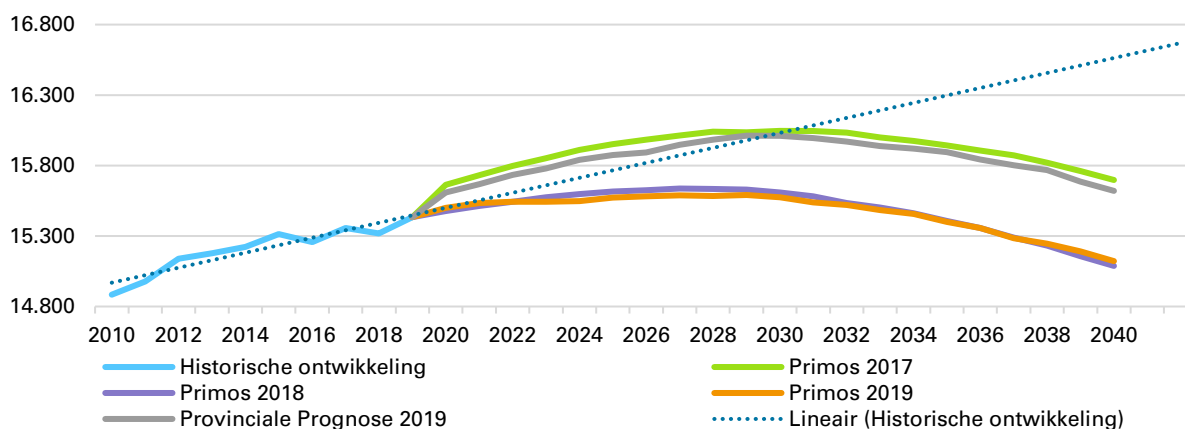
Woningvraag bedraagt zo'n 405 woningen op Schouwen-Duiveland van 2020 tot 2030

We bekijken de additionele woningvraag voor de komende tien jaar (2020-2030). Hiervoor baseren we ons op actuele onderzoeken van de gemeente en provincie (waaronder de provinciale prognose 2019) en het kwalitatieve woningmarkt onderzoek Zeeland (KWOZ 2019). Om een volledig beeld van de ontwikkeling te krijgen kijken we naar de Primos prognoses van 2017 t/m 2019 en de Provinciale huishoudensprognose 2019. Uitgangspunt is dat ieder extra huishouden zich 1-op-1 vertaalt in de vraag naar één extra woning.

Onderstaand figuur toont deze prognoses. Te zien is dat de provinciale prognose goed aansluit op de historische ontwikkeling en met name op middellange termijn nog een groei van de woningvraag laat zien, en na 2030 krimp van het aantal huishoudens. Primos 2018 en 2019 laten op korte termijn een afvlakking van de huishoudensgroei zien, en na 2030 een (forse) krimp van het aantal huishoudens. Alle prognoses laten op de lange termijn dezelfde trend zien: een afvlakking van de groei en uiteindelijk krimp.

¹ Op basis van de door de gemeente aangeleverde planlijst per januari 2020.

Figuur 2: Ontwikkeling en prognoses huishoudens op Schouwen-Duiveland 2010-2040



Bron: CBS Statline 2020, Primos 2017, 2018, 2019; Provincie Zeeland 2019; bewerking Stec Groep 2020.

Tabel 5 toont de verwachte ontwikkeling van de woningvraag de komende tien jaar, en een doorkijk naar 2040. We constateren dat prognoses een bandbreedte laten zien, in lijn met eerdere onderzoeken. De actuele provinciale huishoudensprognose uit 2019 nemen we als uitgangspunt voor het bepalen van de woningvraag op Schouwen-Duiveland de komende tien jaar. Deze provinciale huishoudensprognose ligt op de middellange termijn in lijn met de historische huishoudensontwikkeling. De provinciale huishoudensprognose – die ook vertrekpunt voor de provincie en Zeeuwse gemeenten is – gaat uit van een woningvraag van 405 woningen voor de periode 2020 tot 2030 op Schouwen-Duiveland.

Tabel 5: Ontwikkeling huishoudens op Schouwen-Duiveland 2020 tot 2030

Huishoudens ontwikkeling	2020	2030	Woningvraag 2020-2030
Primos 2017	15.665	16.045	+385
Primos 2018	15.475	15.610	+135
Primos 2019	15.500	15.575	+75
Provinciale prognose 2019	15.610	16.010	+405

Bron: CBS Statline 2020, Primos 2017, 2018, 2019; Provincie Zeeland 2019; bewerking Stec Groep 2020. Afgerond op vijftallen.

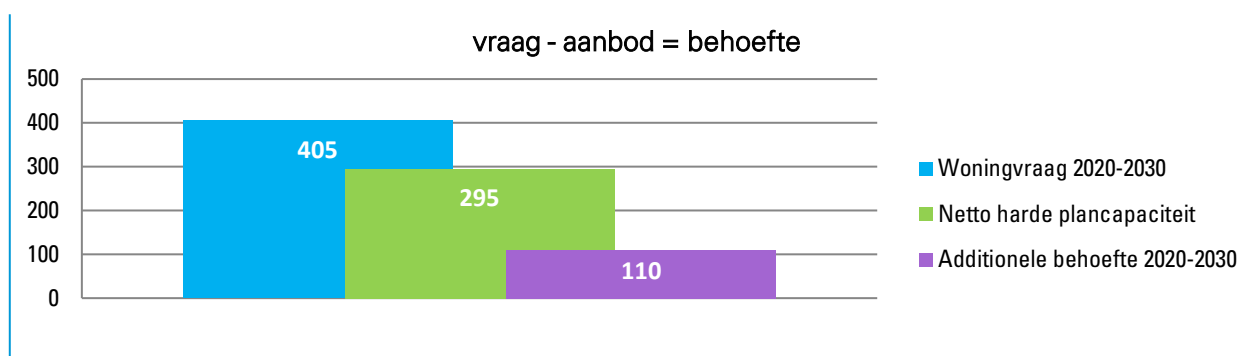
Harde plancapaciteit biedt ruimte aan circa 295 woningen op Schouwen-Duiveland

Vervolgens brengen we het aanbod in beeld aan de hand van de door de gemeente Schouwen-Duiveland aangeleverde gegevens met betrekking tot de harde plancapaciteit. De harde plancapaciteit bestaat uit nog te benutten bouwcapaciteit in vastgestelde en onherroepelijke plannen met een directe bouwtitel of uitwerkingsplicht voor woningen. Daarbij kijken we naar de netto harde plancapaciteit: de bruto capaciteit minus het aantal te onttrekken (te slopen) woonbestemmingen dat daaraan is gekoppeld. De totale netto harde plancapaciteit in de gemeente bestaat uit circa 295 woningen. Zie ook figuur hierna.

Behoefte aan circa 110 woningen op Schouwen-Duiveland in de periode 2020 tot 2030

Om te bepalen of de beoogde woningen in het plan voorzien in een behoefte confronteren we de woningvraag met de (netto) harde plancapaciteit. De behoefte brengen we in beeld voor een tienjaarsperiode (bestemmingsplantermijn). Onderstaande figuur toont de hiervoor vastgestelde woningvraag (405 woningen) en harde plancapaciteit (295 woningen). Vervolgens wordt duidelijk wat de totale kwantitatieve additionele behoefte is. Te zien is dat er op Schouwen-Duiveland een kwantitatieve (additionele) behoefte bestaat aan circa 110 woningen de komende tien jaar. De geplande (maximaal) 7 woningen in het voorgenomen plan Gat van Bru voorzien dus in een kwantitatieve woningbehoefte.

Figuur 3: Vraag, harde plancapaciteit en behoefte in de mark regio voor de periode 2020 tot 2030



Bron: Provincie Zeeland 2019; gemeente Schouwen-Duiveland 2020: bewerking Stec Groep 2020. *Afgerond op vijftallen.

3.3 Het plan sluit goed aan bij de demografische opgaven en kwalitatieve behoeften

Hierna brengen we de kwalitatieve opgaven en behoeften binnen de gemeente in beeld. Dit doen we onder andere aan het hand van het gemeentelijke woonbeleid en inzichten uit het KWOZ (2019). Uit deze analyse van de demografische ontwikkelingen en kwalitatieve aspecten van de behoefte blijkt dat het plan goed aansluit bij de demografische ontwikkelingen en kwalitatieve opgaven in de gemeente.

Sterke groei huishoudens 65 tot 80 jaar en 80+ jaar komende 10 tot 20 jaar op Schouwen-Duiveland

De tabel hieronder toont de ontwikkeling van de verschillende huishoudensdoelgroepen op Schouwen-Duiveland, op basis van het KWOZ (2019). Uit het KWOZ blijkt op basis van de provinciale huishoudensprognose (2019) dat de er komende tien en twintig jaar met name een groei te verwachten is van het aantal senioren één- en tweepersoons huishoudens (van 65 tot 80 jaar en 80+). De overige doelgroepen krimpen naar verwachting op de middellange en lange termijn in de gemeente.

Tabel 6: Indicatie ontwikkeling doelgroepen in de mark regio

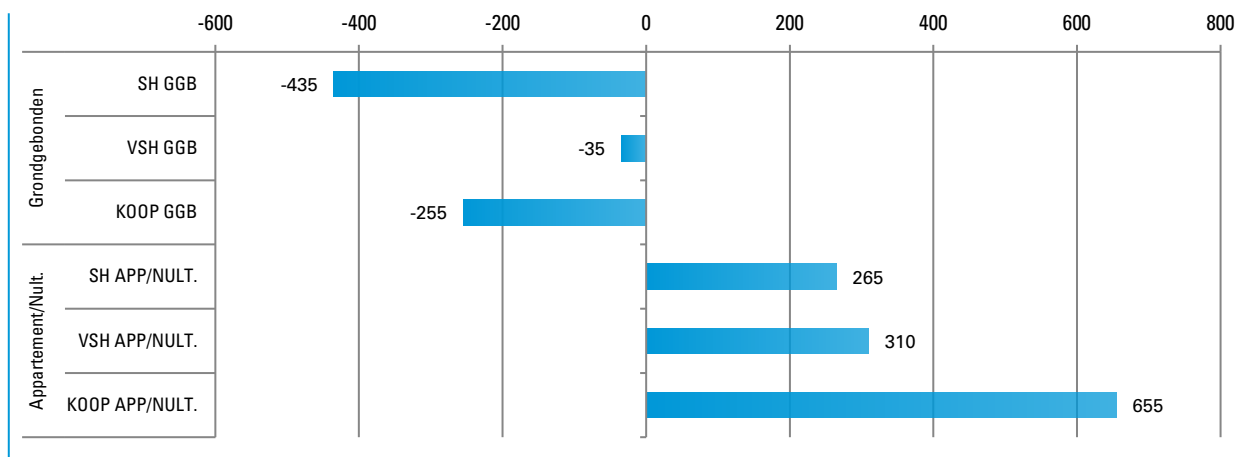
Doelgroep	Huis-houdens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huishoudens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	1.173	-103	-217	853
Gezinnen	4.514	-332	-133	4.049
Alleenst. & stel. 35-65 jr	4.071	-98	-704	3.269
Alleenst. & stel. 65-80 jr	4.098	+141	+129	4.368
Alleenst. & stel. 80+	1.654	+894	+534	3.082
Totaal	15.510	+502	-391	15.621

Bron: KWOZ, factsheet Schouwen-Duiveland, provincie Zeeland 2019.

Belangrijke kwalitatieve opgave is het toevoegen van nultreden/levensloopbestendige woonproducten

Het KWOZ geeft ook inzicht in de richting van de kwalitatieve opgaven op de woningmarkt op Schouwen-Duiveland op de middellange termijn. Het doorstroommodel, zie figuur hieronder, confronteert de verwachtingen over de huishoudens- en doelgroepenontwikkeling met gegevens over de huidige woningvoorraad in de gemeente. Op basis daarvan zien we dat er met name kwalitatieve opgaven liggen in het toevoegen van extra appartementen en nultredeproducten aan de woningmarkt van Schouwen-Duiveland, zowel in de koopsector als in de huursector. Belangrijke ontwikkeling hierachter is de sterk groeiende groep senioren huishoudens, die behoefte hebben aan levensloopbestendige woonproducten of hier alvast op willen voorsorteren.

Figuur 4: Doorstroommodel: kwalitatieve woningmarktopgaven op Schouwen-Duiveland



Bon: KWQZ, factsheet Schouwen-Duiveland, provincie Zeeland 2019.

Plan sluit goed aan bij de kwalitatieve behoefte en kwalitatieve opgaven vanuit het woonbeleid

In het plan zijn maximaal 7 woningen voorzien, waarvan 6 (levensloopbestendige) gelijkvloerse appartementen en 1 maisonnette woningen op de 1^e en 2^e verdieping van het gebouw. De locatie van het plan betreft een herstructurering van een structuurversterkende plek nabij het centrum van Bruinisse, op loopafstand van alle centrumvoorzieningen in het dorp. De appartementen variëren van ongeveer 75 m² tot 110 m², beschikken over een balkon, woonkamer/keuken en 2 slaapkamers. De appartementen zullen zowel met een lift als met de trap bereikbaar zijn. Kansrijke doelgroepen voor de woningen in het plan zijn daarmee vooral senioren één- en tweepersoons huishoudens (van 65 tot 80 jaar en 80+) en secundair ook jongere één- en tweepersoons huishoudens (tot 35 jaar).

In het plan wordt niet planologisch vastgelegd of de woningen worden ontwikkeld in het koop of huursegment. Zowel aan koop als aan huur in het appartementen/nultreden segment is kwalitatieve behoefte (zie ook figuur hierboven). Dit biedt flexibiliteit om de woningen zowel in de koop- als huursector op de markt te zetten, afhankelijk van de vraag uit de markt.

Het plan sluit daarmee goed aan bij de behoefte en kwalitatieve opgaven die voortkomen uit de groeiende groep senioren huishoudens op Schouwen-Duiveland. Daarnaast past het plan ook goed binnen de kwalitatieve uitgangspunten in het woonbeleid van de gemeente.

3.4 Marktoordeel: plan sluit aan bij actuele vraag en kwalitatieve vraag in de markt

In de paragrafen hiervoor hebben we de uitgangspunten van het woonbeleid op Schouwen-Duiveland en de woningbehoefte op de middellange termijn (10 jaar) in beeld gebracht. Aanvullend bekijken we in deze paragraaf ook het actuele marktbeeld voor de woningmarkt op Schouwen-Duiveland. Hiervoor is gesproken met vier lokale (woningbouw)makelaars² uit de gemeente, en is gevraagd om een marktoordeel te geven over het plan en de lokale woningmarkt. De actuele woningmarktsituatie wordt volgens de makelaars gekenmerkt door 'hoge druk' (veel vraag en beperkt aanbod). De aantrekkingskracht en afzetbaarheid van de woningen in het plan worden door woonmakelaars positief beoordeeld: het plan sluit aan bij de actuele marktvraag. Hierna lichten we dit toe.

Woningmarkt Schouwen-Duiveland op dit moment dynamisch en gekenmerkt door hoge vraagdruk

De woningmarkt op Schouwen-Duiveland is de laatste jaren dynamisch en kent een hoge vraagdruk, zo geven de makelaars aan. Het aanbod is volgens de makelaars beperkt en neemt de laatste jaren verder af, terwijl men de vraag vanuit de markt juist ziet groeien. Met name in de grotere kernen, waaronder

² Hiervoor is gesproken met: Bijdevaate Makelaardij, Neeskens Makelaars, Sinke Komejan Makelaars en Sturm Makelaars

Bruinisse ziet men deze ontwikkeling. Vooral 'kant en klare' woningen verkopen snel en tegen relatief hoge prijzen. De markt in Bruinisse is relatief sterk lokaal georiënteerd: veel mensen in Bruinisse blijven binnen de kern wonen. Het beeld van de woningmarkt op Schouwen-Duiveland kenmerkt zich volgens hen door grotere vraag dan aanbod; korte verkooptijden (verkoop vaak al na paar weken); en stijgende vraag- en verkoopprijzen.

Woonproduct en locatie vooral geschikt voor jonge en senioren (eenpersoons) huishoudensdoelgroep

De makelaars schatten in dat het woonproduct en de locatie van Gat van Bru met name jongere (startende en alleenstaande) huishoudens en senioren stellen en alleenstaanden zullen aantrekken: dit zijn volgens makelaars de meest kansrijke doelgroepen voor het plan. Zowel koop als huur wordt voor deze groepen aantrekkelijk geacht, hoewel huurwoningen het plan met name voor senioren wat aantrekkelijker zullen maken, terwijl jongeren wat vaker de voorkeur zullen hebben voor (goedkopere) koop.

Aantrekkingskracht naar verwachting vooral lokaal, afzetbaarheid zeer goed door hoge vraagdruk

Makelaars verwachten dat het plan met name aantrekkingskracht zal hebben op senioren en jongeren die het liefst in Bruinisse willen blijven wonen (en mogelijk zeer beperkt ook van buiten de gemeente). Wel geeft een makelaar aan dat een deel van deze doelgroepen uiteindelijk liever een grondgebonden woning zal willen, maar een deel zeker ook interesse in appartementen zal hebben. De locatie wordt voor de kansrijke doelgroepen ook als erg aantrekkelijk beoordeeld: nabij het centrum, reuring en voorzieningen. Het aanbod voor deze doelgroepen is op dit moment beperkt in Bruinisse. Makelaars verwachten dan ook dat de woningen in het plan op relatief korte termijn verkocht kunnen worden.

Naar verwachting zeer beperkte concurrentie vanuit andere projecten in de omgeving

De makelaars geven aan in Bruinisse en de directe omgeving geen belangrijke concurrerende plannen of aanbod te kennen. Er wordt volgens sommige makelaars überhaupt zeer beperkt gebouwd in Bruinisse, zeker in dit segment. Makelaars zien men name ontwikkelingen op andere plekken op het eiland (de westkant, of bijvoorbeeld Oosterland of Nieuwerkerk). Vanuit die ontwikkelingen verwacht men weinig concurrentie, gezien de huidige vraagdruk en relatief lokaal georiënteerde woningmarkt in Bruinisse.

Plan sluit naar verwachting goed aan op actuele lokale marktvraag

Het actuele marktbeeld voor Schouwen-Duiveland en Bruinisse wordt gekenmerkt door grote vraagdruk, en de makelaars geven een positief marktoordeel over de aantrekkelijkheid en afzetbaarheid van het plan. Het beeld bij de aantrekkingskracht en kansrijke doelgroepen voor het plan liggen in lijn met de bevindingen van deze behoeftetoets. Het plan sluit daarmee naar verwachting ook goed aan op de actuele marktvraag.