

WONINGMARKTAFSPRAKEN

ZEEUWS-VLAANDEREN 2016-2025

DEEL 1: DE SPELREGELS





Vastgesteld bij collegebesluit van
d.d.



Vastgesteld bij collegebesluit van
d.d. 27 september 2016



Vastgesteld bij collegebesluit van
d.d.

INHOUD

1. Inleiding	1
2. De spelregels	3
3. Nadere afspraken	5
Bijlage 1a: Memo terugbrengen plancapaciteit	7
Bijlage 1b: Maatregelenpakket terugbrengen plancapaciteit	11
Bijlage 2A: Format rapportage	13
Bijlage 2B: Toelichting op lijsten monitoring en planning in format	19

1. INLEIDING

De regio Zeeuws-Vlaanderen heeft te maken met demografische veranderingen. Er is sprake van een vergrijzende bevolking, sterfte overschot en ontgroening door onder andere wegtrekkende studenten.

Volgens de provinciale prognoses van eind 2015 neemt de bevolking in de regio af. Het aantal huishoudens daarentegen stijgt nog tot 2026. Vanaf 2037 zakt het aantal huishoudens in de regio onder het totaal aantal huishoudens van 2015.

De afname van bevolking en huishoudens is niet over de Zeeuws-Vlaamse gemeenten evenredig verdeeld. Zo zal het aantal huishoudens in de gemeente Terneuzen, volgens de prognoses niet afnemen maar blijven stijgen tot opzichte van 2015. Het aantal huishoudens in de gemeenten Sluis en Hulst zakken respectievelijk in 2035 en 2033 tot onder het totaal van 2015. Dit verschillen tussen de gemeenten hebben te maken met onder meer de leeftijdsopbouw van de huidige bevolking. Door de veranderende bevolkingssamenstelling is behoefte aan ander type woningen.

De provincie streeft naar een dynamische woningmarkt, met voldoende nieuwbouw, doorstroming en verandering in de bestaande woningvoorraad waarbij bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop staan. Specifiek ten aanzien van regionale afspraken eist de provincie dat de regio's gezamenlijk daaraan invulling geven. Daarbij stelt de provincie een beleidsneutrale verkenning op, bevordert en ondersteunt bij de te maken regionale woningmarktafspraken en dwingt regionale afstemming in het uiterste geval af.

De gemeenten in de regio Zeeuws-Vlaanderen trekken samen op om te werken aan een aantrekkelijke woonregio. In 2014 hebben zij dit onderstreept in de regionale woonvisie. De regionale woonvisie gaat in hoofdzaak uit van de volgende 5 kernthema's;

1. herstructurering van woning en woonomgeving
2. aanpak bestaande particuliere woningvoorraad
3. kwaliteit staat voorop
4. kansen grijpen
5. naar een realistische woningbouwproductie.

De huidige regionale woningmarktafspraken dateren van de zomer van 2013 en bevatten een statische planningslijst. Op die lijst staan ook woningbouwplannen die reeds gerealiseerd zijn, die niet worden gerealiseerd en die niet wenselijk zijn. Vanwege de planning op adresniveau is er (bijna) geen ruimte om te kunnen meewerken aan nieuwe, haalbare woningbouwinitiatieven op de juiste locatie.

Ook vanuit de provinciale evaluatie over de woningmarktafspraken is gebleken dat de huidige woningmarktafspraken niet naar behoren functioneren. Het is wel een noodzakelijk instrument maar er is veel onduidelijkheid over de monitoring, de spelregels van de provincie en de sturing van het instrument. Deze redenen geven aanleiding te komen tot een nieuwe manier van woningmarktafspraken.

In deze hernieuwde regionale woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. De regionale woningmarktafspraken zijn een uitwerking van de regionale woonvisie. De beleidskaders zoals in de regionale woonvisie zijn opgenomen vormen dan ook onderdeel van dit document, echter de in de woonvisie opgenomen bijlage B wordt hiermee vernieuwd.

Voor de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" van toepassing. De voorliggende regionale woningmarktafspraken vormen tevens de basis voor de onderbouwing van deze nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

2. DE SPELREGELS

Doel van de hernieuwde woningmarktafspraken is het verkrijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt. Om de woningmarkt toekomstbestendig te houden is er ruimte nodig om de bestaande woningvoorraad te vernieuwen en de leefbaarheid van de kernen te behouden.

Er moet rekening gehouden worden met een andere vraagbehoefte door de veranderende huishoudenssamenstelling. Voorop staat dat we geen overaanbod van woningen en verdere marktontspanning met leegstand, waardedaling en verloedering als gevolg willen creëren in de regio.

Hoe werkt het?

Jaarlijks, uiterlijk 1 februari van het jaar daaropvolgend, wordt de balans opgemaakt en vastgelegd in een regionale rapportage (deel 2). In deze rapportage wordt een tweedeling gemaakt tussen de monitoring van gegevens over het afgelopen jaar en wordt de toekomst, in de vorm van een planning, tegen het licht gehouden. Aan de hand van de provinciale bevolkingsprognoses wordt bepaald wat het netto plafond is voor het toevoegen van woningen is voor de komende 10 jaar. Elke 2 jaar worden de prognoses geactualiseerd en aan de hand daarvan wordt het netto plafond voor de lange termijn bijgesteld. De rapportage zal ter informatie beschikbaar worden gesteld aan de gemeentebesturen in de regio en provincie.

MONITORING

Voor het onderdeel woningmarktmonitor wordt er jaarlijks bijgehouden welke kwantitatieve (woningbouw)ruimte er voor de komende 10 jaar beschikbaar is. De 2 jaarlijkse provinciale bevolkingsprognoses bepalen hierbij het netto plafond. De monitor omvat een jaarlijks overzicht van netto groei/ afname van de woningmarktvoorraad. Dit saldo wordt bepaald door het aantal (gereed gemelde) nieuwbouwwoningen, gesplitste woningen, functieverandering, gesloopte woningen en samenvoegingen van woningen.

Naast de kwantitatieve gegevens worden ook kwalitatieve gegevens aan deze woningmarktmonitor toegevoegd. Onder woonkwaliteiten wordt verstaan: woonmilieu, woningtype, prijssegment en stedenbouwkundige context (verbeteren ruimtelijke omgeving), duurzaamheid en levensloopbestendigheid van woningen. Deze woonkwaliteiten worden per bouwplan en per gemeente bijgehouden. Op die manier krijgt de regio een overzicht van aantallen woningen en hun kwaliteit. Het saldo, met daarbij de woonkwaliteiten vormt de basis voor een lange termijn planning.

PLANNING

De woningbouwplanning geeft inzicht in bouw- en sloopplannen die boven de markt hangen. In de "planningslijst" wordt een splitsing gemaakt in kleinschalige- en grootschalige plannen. Dit om flexibiliteit te creëren voor goede, wenselijke en kleinschalige ontwikkelingen die binnen de grenzen van de bebouwde kom en vanuit de markt spontaan ontstaan. Omdat deze kleinschalige sloop- en bouwprojecten niet altijd op voorhand bekend zijn, hoeven die niet op de korte termijn op planningslijst opgenomen te zijn.

Onder kleinschalige woningbouwplannen verstaan we:

- locaties die één geheel vormen en of aaneengesloten zijn en;
- bouwplannen met een ruimtelijk kleinschalige impact. Hierbij spelen ligging en omgeving een rol en kan dus per locatie en gemeente verschillend zijn¹ en;
- die gelegen zijn binnen de 'begrenzing bestaand bebouwd gebied' (omgevingsplan Zeeland) en
- die gelegen zijn in een herstructureringsgebied.

Naast de splitsing in groot- en kleinschalige bouwplannen is er een splitsing in bouwplannen die worden gerealiseerd op de korte termijn en de lange termijn. Voor de korte termijn kijken we 2 jaar vooruit en zijn specifieke gegevens opgenomen zoals woningtype, prijsklasse, mate van

¹ Per gemeente zal worden bepaald wat onder kleinschalig wordt verstaan. Dit wordt meegenomen in het ruimtelijk afwegingskader zoals genoemd in hoofdstuk 3 onder "Nadere afspraken".

duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Korte termijn plannen zijn of reeds in uitvoering, of er is concreet zicht op uitvoering.

Voor de periode na 2 jaar gaat het om plannen die boven de markt hangen. Het is goed mogelijk dat niet alle lange termijn plannen daadwerkelijk worden uitgevoerd. Lange termijn plannen zijn ook nog nader aan te vullen bijvoorbeeld qua uitvoering, woningbouwaantallen, etc.

3. NADERE AFSPRAKEN

We beseffen dat nieuwbouw nodig is om te kunnen voldoen aan de kwaliteitsvraag en de veranderende huishoudenssamenstelling maar zijn ons er zeker van bewust dat door alleen het monitoren van woningbouwgegevens en het maken van een woningbouwplanning niet voldoende is. We hebben namelijk nog steeds te maken met ongewenste plancapaciteit in onder andere bestemmingsplannen en kwetsbare locaties, die niet aansluiten bij de vraag van de markt en waar leegstand en/of verloedering dreigt. Om die reden gaan we als regio actief aan de slag met het opstellen van een ruimtelijk afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven en gaan we bestaande (ongewenste) plancapaciteit terugbrengen.

Ruimtelijk afwegingskader

Het op te stellen ruimtelijk afwegingskader hanteren we om nieuwe woningbouwinitiatieven aan te toetsen. We spreken af dat er in principe geen uitbreiding van woningbouw buiten het bestaand bebouwd gebied plaatsvindt en geven voorkeur aan plannen waarbij herstructurering/ sanering van bedrijfs-/ woonlocaties wordt gerealiseerd. In zowel de planning als monitor zullen deze gegevens ook bijgehouden worden. Regionaal stemmen we de hoofdlijnen en kaders voor het opstellen van het ruimtelijk afwegingskader af. De gemeenten werken, met inbegrip van deze kaders, het ruimtelijk afwegingskader verder uit.

Terugbrengen plancapaciteit

Als regio gaan we actief aan de slag om plancapaciteit terug te dringen. Daarvoor is reeds aan omgevings(bouw)vergunningen een maximale realisatie termijn² gekoppeld. Na die tijd wordt overgegaan tot actieve aanschrijving en intrekking van de vergunning. Verder zal de plancapaciteit in bestemmingsplannen tegen het licht worden gehouden. Door tijdig voorzienbaarheid te creëren is beroep op planschade zo goed als nihil (zie ook bijlage 1a).

Zowel het terugdringen van (harde, ongewenste) plancapaciteit als het opstellen van een ruimtelijk afwegingskader zijn maatwerkafwegingen en kunnen niet van de ene op de andere dag worden gerealiseerd. In bijlage 1b is een 'maatregelenpakket terugbrengen plancapaciteit' opgenomen waar we als regio mee aan de slag gaan. De vorderingen worden jaarlijks vastgelegd in de jaarlijkse rapportage (deel 2: de balans).

² Voor de gemeenten Terneuzen en Sluis is de maximale termijn op 1 jaar vastgesteld. Voor de gemeente Hulst is dit 2 jaar.

BIJLAGE 1A: MEMO TERUGBRENGEN PLANCAPACITEIT

In deze memo wordt eerst het juridisch kader van de planschademogelijkheid beschreven. Vervolgens wordt per variant ingegaan op de mogelijkheden om plantitels zonder planschade weg te kunnen bestemmen.

Juridisch kader:

3.1 De wettelijke regeling van planschadevergoeding

De wettelijke regeling van planschade is opgenomen in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Artikel 6.1, lid 1 Wro luidt als volgt:

“Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.”

Van groot belang is voorts het bepaalde in artikel 6.3 Wro, dat als volgt luidt:

“Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade betrekken burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval:

- a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en
- b. de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.”

Over risicoaanvaarding en voorzienbaarheid wordt in de literatuur onder meer opgemerkt:

“Het gaat om de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en keuze die een belanghebbende heeft gemaakt om de gevolgen van deze voorzienbare schadeoorzaak bij zijn investerings- en vermogenbeslissing, bijvoorbeeld de aankoop van een huis, te aanvaarden. Een koper, die dit risico kende of had moeten kennen, kan actieve risicoaanvaarding worden verweten. Van passieve risicoaanvaarding, ofwel “riskant stilzitten”, is sprake als een belanghebbende ingevolge het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid heeft om op zijn grond te bouwen of een bepaald gebruik te ontwikkelen, maar van deze mogelijkheid niet of althans niet tijdig gebruik heeft gemaakt, terwijl hij wist of kon weten dat deze bouw- en gebruiksmogelijkheid zou komen te vervallen.

De voorzienbaarheid moet worden afgeleid van een door bevoegd gezag (dus niet slechts ambtelijk) geautoriseerd openbaar stuk waarin de beoogde planologische verandering voldoende concrete vorm heeft gekregen. (...) Meestal (...) zal de voorzienbaarheid kunnen worden ontleend aan en door het bevoegd gezag vastgesteld en bekend gemaakt plan, nota of visie, waarin de beoogde ontwikkeling zodanig concreet is beschreven dat een redelijk denkend en handelend eigenaar, koper of anderszins belanghebbende daaruit de gevolgtrekking kan maken dat de beoogde ontwikkeling voor hem gevolgen kan hebben.

Bij passieve risicoaanvaarding speelt behalve de status en de concreetheid van de voorzienbaarheidsfactor ook een rol de termijn die, nadat de voorzienbaarheid is ingetreden, heeft bestaan om de oude planologische mogelijkheid nog te benutten.”

Op basis van de jurisprudentie kan worden aangenomen dat een termijn van minder dan een jaar in dit verband als een redelijke termijn kan worden aangemerkt¹. In de literatuur wordt in dit verband nog opgemerkt:

“Bij een rauwelijkse wijziging van het planologisch regime, bijvoorbeeld via een niet vooraf aangekondigd voorbereidingsbesluit, kan een aanvrager geen passieve risicoaanvaarding worden verweten omdat hem niet gedurende een redelijke termijn de mogelijkheid was gegeven om beoogde bouw- en gebruiksmogelijkheden conform het geëcarteerde regime te benutten².”

3.2 Terugdringen plancapaciteit

Planologische overcapaciteit kan worden bestreden door ongebruikte bouwtitels, waarvan het redelijke vermoeden bestaat dat realisering niet binnen afzienbare termijn zal plaatsvinden en evenmin gewenst is, weg te bestemmen.

Daarbij kunnen zich de volgende situaties voordoen:

1. De bouwtitel vloeit voort uit een verleende (omgevings)vergunning voor het bouwen;

2. De bouwtitel vloeit voort uit een vigerend bestemmingsplan, er is nog geen omgevingsvergunning voor het bouwen verleend, maar indien een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend moet deze worden verleend (mits er geen andere weigeringsgronden zijn);
3. De bouwtitel vloeit voort uit een “voorwaardelijk” vigerend bestemmingsplan: voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend, moet het bestemmingsplan eerst worden uitgewerkt of worden gewijzigd als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 Wro.
4. Privaatrechtelijke overeenkomst

Ad 1: Intrekken van een verleende omgevingsvergunning (voorheen: “bouwvergunning”)

Het intrekken van een verleende, maar onbenutte omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen is een discretionaire bevoegdheid van het college van B&W (d.w.z. B&W zijn min of meer vrij om naar eigen inzicht een besluit te nemen) indien gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, zo is bepaald in artikel 2.33, lid 2, aanhef en onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het intrekken van een omgevingsvergunning ontbreekt bij de opsomming van oorzaken van planschade in artikel 6.2 Wro. Dit betekent dat het intrekken van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk niet kan leiden tot planschade.

Dat het intrekken van een omgevingsvergunning (bouwen) niet kan leiden tot planschade betekent niet dat het besluit tot intrekking de gemeente jegens de vergunninghouder nimmer schadeplichtig zou kunnen maken. Voor de vergunninghouder bestaat de mogelijkheid om via een zogenaamd “zuiver schadebesluit” een schadevergoeding te vragen. Uit de jurisprudentie blijkt echter dat vergunninghouders - door het langer dan de wettelijke termijn waarna tot intrekking kan worden overgegaan ongebruikt laten van de vergunning – het risico aanvaarden dat de planologische inzichten veranderen en het gemeentebestuur de verleende vergunning aan een herwaardering onderwerpt. Dit geldt temeer indien de gemeente de wijziging van de planologische inzichten publiekelijk kenbaar heeft gemaakt en daarbij heeft aangetekend dat zij op grond daarvan tot intrekking van ongebruikte vergunningen zal overgaan. Op grond van deze lijn in de jurisprudentie lijkt een schadeclaim via de weg van het zuivere schadebesluit weinig kansrijk.

Bij de bevoegdheid om na ommekomst van de wettelijke termijn tot intrekking van de omgevingsvergunning over te gaan past nog wel de kanttekening dat het louter intrekken van de vergunning niet voldoende is om de bouwtitel te laten vervallen. Zolang de onderliggende planologische maatregel (doorgaans het bestemmingsplan) niet tevens wordt gewijzigd, zal namelijk een bouwtitel blijven bestaan en kan een initiatiefnemer opnieuw een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk aanvragen, die vervolgens door het college moet worden verleend, indien er overigens geen weigeringsgronden zijn. Indien het 6

risico van het indienen van een nieuwe aanvraag aanwezig is, zal de gemeente dan ook gelijktijdig met het intrekken van de omgevingsvergunning een wijziging van het bestemmingsplan moeten starten (voorbereidingsbesluit).

Ad 2: Wegbestemmen van een directe bouwtitel

Het wegbestemmen van een directe bouwtitel valt uitdrukkelijk onder de schadeoorzaken als genoemd in artikel 6.2 Wro. Zoals hierboven uiteengezet is een belangrijk aspect bij de beoordeling van verzoeken om planschade, de eventuele voorzienbaarheid van de schade voor de aanvrager en de mogelijke passieve risicoaanvaarding van de aanvrager. Indien de aanvrager de planwijziging kon voorzien en bewust heeft stilgezet, heeft hij het risico van de planwijziging, en daarmee het vervallen van zijn bouwtitel, aanvaard. Uit de jurisprudentie is af te leiden dat het niet realiseren van bouwplannen in verband met ongunstige marktomstandigheden geheel in de risicosfeer van de eigenaar c.q. de aanvrager van planschadevergoeding blijft.

Ad 3: Wegbestemmen van een voorwaardelijke bouwtitel

Bij het wegbestemmen van voorwaardelijke bouwtitels moet – ook in relatie tot het risico van planschadevergoeding – onderscheid worden gemaakt tussen een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting voor het college van B&W enerzijds en een bestemmingsplan waarin aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid wordt toegekend om het bestemmingsplan binnen zekere grenzen te wijzigen. Beide mogelijkheden hebben hun wettelijke grondslag in artikel 3.6 Wro.

Een globaal plan, dat moet worden uitgewerkt op grond van artikel 3.6 Wro, wordt vaak gebruikt voor de planologische inkadering van nieuwe gebieden waar één hoofdfunctie centraal staat, bijvoorbeeld een nieuw woongebied of bedrijventerrein. Het gaat dan om situaties waarin de hoofdfunctie bekend is, maar de invulling nog niet. Zolang er geen uitwerkingsplan is vastgesteld, geldt er een bouwverbod binnen het gebied waarop het globale plan van toepassing is.

Omdat het al dan niet uitwerken van het globale plan niet aan het oordeel van B&W wordt overlaten, maar B&W daartoe verplicht zijn, stijgt de grondwaarde in de verwachting dat de in het globale plan voorziene bouwbestemming zal worden uitgewerkt en tot een daadwerkelijk te gebruiken bouwtitel zal leiden. Het wegbestemmen van een nog niet uitgewerkte, globale (voorwaardelijke) bouwbestemming kan derhalve tot daling van de waarde van de grond en daarmee tot planschade leiden. Wel zal het bedrag aan te betalen planschadevergoeding per vierkante meter lager zijn dan ingeval van het wegbestemmen van een directe bouwtitel, omdat de bouwbestemming nog niet bruikbaar was. Er kon immers, wegens het in het nog uit te werken, globale bestemmingsplan opgenomen bouwverbod, nog geen omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Bij een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan ligt dit anders. Het daadwerkelijk op enig moment creëren van een bruikbare bouwbestemming is ingeval van een wijzigingsbevoegdheid niet zeker. De aanvankelijk op grond van het bestemmingsplan toegekende bestemming kan evenzeer gehandhaafd blijven. Herziening van het bestemmingsplan, met als gevolg dat de wijzigingsbevoegdheid verdwijnt voordat deze is gebruikt, levert derhalve geen planschade op. De betreffende grondeigenaar wordt in dat geval immers niets ontnomen wat hij had of waarvan hij rechtens mocht verwachten dat hij het zou verkrijgen. Vanzelfsprekend moet er bij een bestemmingsplanherziening met het oog op het planschaderisico wel op worden gelet of het planologische regime na herziening mogelijk ook ten opzichte van de aanvankelijke bestemming voor sommige eigenaren een planologische verslechtering betekent.

Ad 4. Privaatrechtelijke overeenkomst

Het gaat om de gemeente als private partij die een overeenkomst aangaat met een andere private (markt)partij (de Ontwikkelaar). Gemeente en marktpartij (vaak grondeigenaar) zijn van elkaar afhankelijk bij realisatie van de gebiedsontwikkeling.

Omdat een publiekrechtelijke procedure – door inspraak, zienswijzen en door een mogelijk beroep op de bestuursrechter – met onzekerheid is omgeven, kan de gemeente in een overeenkomst met betrekking tot gebiedsontwikkeling jegens de private samenwerkingspartner(s) niet garanderen dat de bouwtitels tot stand zullen komen en onherroepelijk zullen worden. Om die reden wordt in overeenkomsten met betrekking tot gebiedsontwikkeling vrijwel altijd een verplichting voor de gemeente opgenomen om zich (maximaal) in te spannen ten einde te bewerkstelligen dat de door contractspartijen beoogde gebiedsontwikkeling planologisch doorgang kan vinden. Ook ten behoeve van de vergunningverlening neemt de gemeente vaak een inspanningsverplichting op zich.

Over de gemeentelijke inspanningsverplichting wordt meestal afgesproken dat deze geldt “met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid met het oog op de beoogde ontwikkeling”. Als de gemeente op grond van vigerende wet- en regelgeving, dan wel op grond van besluiten van hogere overheden en/of rechterlijke uitspraken gehouden is om op een bepaalde wijze gebruik te geven aan publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, en daardoor tekortschiet in de naleving van haar verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst, dan zal een zodanige tekortkoming niet aan de gemeente kunnen worden toegerekend.

Verplichtingen die de marktpartij op zich neemt hebben vaak betrekking op het tijdstip waarop de gebiedsontwikkeling wordt opgeleverd, diens bijdrage aan de inrichting van de openbare ruimte of de ontsluiting van het gebied e.d.

Als een gemeente ongebruikte bouwtitels in het kader van een gebiedsontwikkeling wegbestemt en dat doet nadat voorzienbaarheid is georganiseerd, dan is weliswaar waarschijnlijk het risico van het moeten betalen van planschadevergoeding geëlimineerd. Maar de gemeente kan tegelijk wel wegens toerekenbare tekortkoming (het niet nakomen van de verplichtingen uit de overeenkomst) een schadeclaim van de contractspartner(s) verwachten. Zij zal in dat geval moeten motiveren waarom de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid boven de privaatrechtelijke ging, i.c. dat er geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming ten aanzien van de verplichtingen die volgen uit de overeenkomst.

- Creëren voorzienbaarheid

Het belangrijkste dat gemeenten, gelet op het voorgaande, ter voorkoming van het moeten betalen van planschadevergoeding kunnen doen, is zorgen dat bestemmingswijzigingen – waarmee

bouwtitels worden wegbestemd - voor degenen die mogelijk door de bestemmingsplanwijziging planschade lijden, voorzienbaar zijn. Indien eigenaren en andere rechthebbenden – nadat het voornemen tot bestemmingswijziging voor hen kenbaar is geworden – gedurende een zekere periode geen initiatieven nemen om de vigerende bestemming die zal verdwijnen alsnog te benutten, dan hebben zij door passieve risicoaanvaarding hun recht op planschadevergoeding verwerkt. In de jurisprudentie weegt in dit verband zwaar dat de voorzienbaarheid moet volgen uit van overheidswege en openbaar bekend gemaakte documenten. Ook worden tamelijk strenge eisen gesteld aan de aard van het stuk (het moet een 'ruimtelijke beleidsstuk' zijn) en aan de mate van concreetheid van het beleidsstuk, waarvan voorzienbaarheid van de schade afgeleid zou moeten worden.

Er kunnen zich omstandigheden voordoen, waarin het organiseren van voorzienbaarheid lastig of zelfs onmogelijk is. Zo kan de gemeente het terugdringen van overcapaciteit op een zo korte termijn willen realiseren, dat voor het organiseren van voorzienbaarheid zoals hiervoor beschreven onvoldoende tijd beschikbaar is. Ook kan sprake zijn van een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht en een bouwverbod, zodat het niet mogelijk is om vergunning aan te vragen in het zicht van de komende planwijziging, waarbij de (globale) bouwbestemming zal verdwijnen. In dergelijke gevallen kan de gemeente een bestemmingsplan vaststellen, waarin een nieuwe bestemming is opgenomen (op grond waarvan de oude, mogelijk voorwaardelijke, bouwtitel is vervallen) en daarin tegelijk een wijzigingsbevoegdheid opnemen, die wijziging in de oude bestemming, met een directe bouwtitel, mogelijk maakt.

In de toelichting bij deze wijzigingsbevoegdheid kan in het bestemmingsplan worden aangegeven dat de gemeente – gelet op het beleid om ongebruikte en ook in de toekomst niet meer te gebruiken overcapaciteit terug te dringen - de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend op verzoek van belanghebbenden zal gebruiken. Omdat in dergelijke gevallen de gemeente meewerkt aan het alsnog realiseren van de wegbestemde bouwmogelijkheden c.q. het wegbestemde gebruik, lijden de betreffende belanghebbenden geen planschade. Indien gewenst kan worden aangegeven dat na een zekere periode (van opnieuw minimaal 1 jaar) niet meer zal worden meegewerkt aan het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid. Het vervallen van die mogelijkheid is dan voldoende voorzienbaar.

Hoe gaat de regio hier mee verder?

In het hieropvolgende maatregelenpakket zijn een aantal onderwerpen opgenomen om de plancapaciteit terug te brengen. Een aantal onderwerpen zullen nog regionaal en in sommige gemeenten verder uitgewerkt worden. Zo'n 4x per jaar zullen de onderwerpen regionaal worden besproken en kan kennisuitwisseling plaatsvinden.

Jaarlijks zal de stand van zaken per gemeente worden toegevoegd aan de jaarlijkse rapportage.

BIJLAGE 1B: MAATREGELENPAKKET TERUGBRENGEN PLANCAPACITEIT

Onderwerp	Insteek	Voorstel	Planning
1. Principeverzoeken	Termijn stellen aan geldigheid principeverzoek	In principebesluit schriftelijk vastleggen dat het besluit max. 1 jaar geldig is.	Alle Zeeuws-Vlaamse gemeenten hebben dit inmiddels ingevoerd.
2. Beleidsregels wanneer wel/niet wordt meegewerkt aan kleinschalige woningbouw en onder welke voorwaarden	Toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven waaraan je principeverzoeken kunt toetsen en voorwaarden op elkaar afstemmen.	Kader maken op basis van het nieuwe programma: Bijv. inbreiding voor uitbreiding, verhalen van bovenplanse kosten, voorwaarden Ruimte-voor-Ruimte regeling. Gemeentelijk maatwerk blijft mogelijk.	Regionaal Toetsingskader vaststellen in 2017.
3. Omgevingsvergunning voor bouwen met afwijking bestemmingsplan	Termijn vastleggen wanneer tot intrekken van vergunning wordt overgegaan. Wettelijk kan dit vanaf 26 weken.	Indien na een bepaalde periode de bouwvergunning niet is geëffectueerd, zal deze worden ingetrokken. Beleidsregels opstellen intrekken bouwvergunningen.	Is inmiddels ingevoerd. Gemeenten Sluis en Terneuzen trekken na één jaar een bouwvergunning in. Hulst na twee jaar.
4. Privaatrechtelijke overeenkomst	Aanpassen privaatrechtelijke overeenkomst en hierin onder meer kostenverhaal vastleggen en voorzienbaarheid creëren in privaatrechtelijke overeenkomst.	Wanneer betrokkenen een omgevingsvergunning met afwijking / postzegelbestemmingsplan willen opstarten, wordt via overeenkomst onder meer vastgelegd dat: - betrokkenen binnen door de gemeente bepaald aantal weken na verlenen vergunning moeten starten met de bouw; - betrokkenen ermee bekend zijn dat wanneer zij niet tijdig starten, de vergunning zal worden ingetrokken, zonder dat dit recht heeft op schadevergoeding. - dat betrokkenen ermee bekend zijn, dat in dat geval de bestemmingswijziging zal worden terug gedraaid en dat dit geen recht geeft op planschade.	Doorvoeren in privaatrechtelijke overeenkomst m.i.v. 1-1-2017
5. In bestemmingsplan regeling opnemen ter voorkoming planschade	In de regeling termijn opnemen waarbinnen de nieuwe bestemming	- uitzoeken hoe dit exact vorm gegeven kan worden. - tevens checken of dit ook	Voor alle nieuwe plannen waar dit van toepassing is en die

	geëffectueerd moet worden. Bij het niet voldoen een wijzigingsbevoegdheid opnemen voor alternatieve bestemming.	onder de nieuwe Omgevingswet nog nodig is/nog kan	opgesteld worden vanaf tweede helft 2016
6. Uitwerkingsbevoegdheid opnemen in bestemmingsplan	Voor grootschalige plannen de optie om het gefaseerd juridisch planologisch mogelijk te maken en te werken met een uitwerkingsbevoegdheid.	Uitbreiding faseren op een stedenbouwkundig verantwoorde manier, zodat er delen van nieuwbouwwijken, of bedrijventerreinen afgerond kunnen worden.	Vanaf 1-1-2017 bij grootschalige plannen standaard met fasering / uitwerkingsbevoegdheid werken. Afstemmen hoe dit exact in bestemmingsplan vorm te geven. (2 ^e helft 2016)
7. Voorzienbaarheid creëren, visies/programma/beleid publiceren	Om planschade te voorkomen ook zorgen dat beleid / beleidsregels / nieuwe woningmarktafspraken e.d. naar buiten toe bekend gemaakt worden.	Gezamenlijke communicatie naar buiten toe.	2e helft 2016 gezamenlijk bekend maken vaststelling woningbouwprogramma. Daarna per onderdeel bezien wat in gezamenlijkheid extern naar buiten toe gecommuniceerd kan worden.
8. Bestaande wijzigingsbevoegdheden In beeld brengen en naar beneden toe bijstellen.	Eerst per gemeente inventariseren welke wijzigingsbevoegdheden we hebben en bezien waar aanpassing voor de hand ligt.	Bij ieder nieuw op te pakken bestemmingsplan, kritisch kijken naar de bestaande wijzigingsbevoegdheden en waar mogelijk verminderen/schrappen.	Meenemen in nieuw op te stellen bestemmingsplan vanaf tweede helft 2016
9. Beperken bestaande rechten/plancapaciteit binnen bijv. Centrum-bestemming en/of Gemengd	Per gebied aangeven wat de max. invulling voor omzetten naar Wonen mag worden. Bijv. – overeenkomstig bp Sas van Gent – max 1 woning per bouwperceel en evt. gemaximeerd per gebied.	Afstemmen hoe dit exact in bestemmingsplan vorm te geven en meenemen in ieder nieuw op te pakken bestemmingsplan.	Tweede helft 2016
10. Inventariseren harde plancapaciteit	Onbebouwde en positief bestemde woningbouwmogelijkheden inventariseren. Noodzakelijk vanwege laddertoets.	Inventariseren harde plancapaciteit waarbij ook o.a. status, staat van de grond en bouwbaarheid wordt benoemd.	Tweede helft 2016
11. Monitoring krottenbeleid	Acties om woningkwaliteit te verbeteren in beeld brengen.	Overzicht van acties in het kader van de aanpak van krotten.	Monitoring vanaf 2016

WONINGMARKTAFSPRAKEN

ZEEUWS-VLAANDEREN 2016-2025

DEEL 2: DE BALANS

[jaarlijkse rapportage over het jaar20xx]

INHOUD

1. Lijsten monitoring en planning
 - a. Monitoring
 - b. Planning

2. Overzicht gegevens
 - a. Werkelijk aantal inwoners per jaar
 - b. Overzicht geboorte en sterfte per jaar
 - c. Migratie- en immigratie gegevens per jaar
 - d. Leegstand van woningen per jaar
 - e. Provinciale prognoses versus werkelijk toe-/afname over het jaar [x]
 - f. Stand van zaken terugbrengen plancapaciteit
 - Verslag gemeente Terneuzen
 - Verslag gemeente Sluis
 - Verslag gemeente Hulst

3. Conclusie

Bijlage: Actuele provinciale prognose

1. LIJSTEN MONITORING EN PLANNING

1a. Monitoring

Monitoring													
datum													
gereedmelding bouw-/sloopplan													
A	B	C	adresgegevens locatie			plangegevens							
jaar	maand	dag	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
			straatnaam	huisnummer	postcode	plaatsnaam	opdrachtgever	planttype	woonmilieu	woningtype	bijzondere woningen	objectcode BAG	huur/koop

2. Planning

Planning												
PLANGEGEVENS												
A	B	C	D	E	F	G	PLANNING KORTE TERM					
naam project	straatnaam	huisnummer	postcode	plaatsnaam	plantype	capaciteit	I	J	K	L		
							aantal	woningtype	huur/koop	prijsegment		

2. OVERZICHT GEGEVENS

2a Werkelijk aantal inwoners over het jaar [x] (1/1/20x t/m 31/12/20x)

	Inwoners 1/1/jaar [x]	Inwoners 1/1/jaar [y]	Toename/ afname
Terneuzen			
Sluis			
Hulst			
Zeeuws-Vlaanderen			

2b Overzicht geboorte en sterfte over het jaar [x] (1/1/20[x] t/m 31/12/20[x])

	Geboorte	Sterfte	Saldo
Terneuzen			
Sluis			
Hulst			
Zeeuws-Vlaanderen			

2c Migratie- en immigratiegegevens over het jaar [x] (1/1/20[x] t/m 31/12/20[x])

	Emigratie	Immigratie	Saldo
Terneuzen			
Sluis			
Hulst			
Zeeuws-Vlaanderen			

2d Leegstand van woningen per 1 januari 20[x]

	Leegstand
Terneuzen	
Sluis	
Hulst	
Zeeuws-Vlaanderen	

2e Provinciale prognoses versus werkelijk toe-/afname over het jaar [x]

	Inwoners	Huishoudens	Werkelijke toename/ afname	Verschil
Terneuzen				
Sluis				
Hulst				
Zeeuws-Vlaanderen				

2f STAND VAN ZAKEN TERUGBRENGEN PLANCAPACITEIT

- *Verslag gemeente Terneuzen*
- *Verslag gemeente Sluis*
- *Verslag gemeente Hulst*

3. CONCLUSIE

De rapportage bevat ook een samenvattend conclusie van werkelijke gegevens vergeleken met de geplande woningen/ prognoses.

BIJLAGE: ACTUELE PROVINCIALE PROGNOSE

BIJLAGE 2B: TOELICHTING OP LIJSTEN MONITORING EN PLANNING IN FORMAT

Kolom A, B, C (monitor)

DATUM GEREEDMELDING BOUW-/SLOOPPLAN

Jaar bijvoorbeeld: 2016

Maand bijvoorbeeld: 5

Dag bijvoorbeeld: 1

Kolom D, E, F en G (monitor)

Kolom B, C, D en E (planning)

ADRESGEGEVENS LOCATIE

Straatnaam incl. huisnummer indien mogelijk

Kolom H (monitor)

OPDRACHTGEVER TYPE

Bron: Planmonitor Wonen-provincie Zeeland

Keuze uit:

<i>Gemeente</i>	De woningen worden gebouwd in opdracht van de gemeente.
<i>Woningbouwcorporatie</i>	De woningen worden gebouwd in opdracht van woningcorporaties, woningbouwverenigingen en andere toegelaten instellingen voor de sociale woningbouw.
<i>Projectontwikkelaar</i>	De woningen worden gebouwd in opdracht van projectontwikkelaars, makelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen, financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.
<i>Particulieren</i>	De woningen worden gebouwd in opdracht van opdrachtgevers die (laten) bouwen voor eigen gebruik, zoals particuliere personen, bedrijven en stichtingen met uitzondering van die stichtingen die tot de toegelaten instellingen voor de sociale woningbouw behoren.
<i>Meerdere</i>	De woningen worden gebouwd in opdracht van meerdere (typen) opdrachtgevers.

Kolom I (monitor)

Kolom F (planning)

PLANTYPE

Bron: Planmonitor Wonen-provincie Zeeland

Keuze uit:

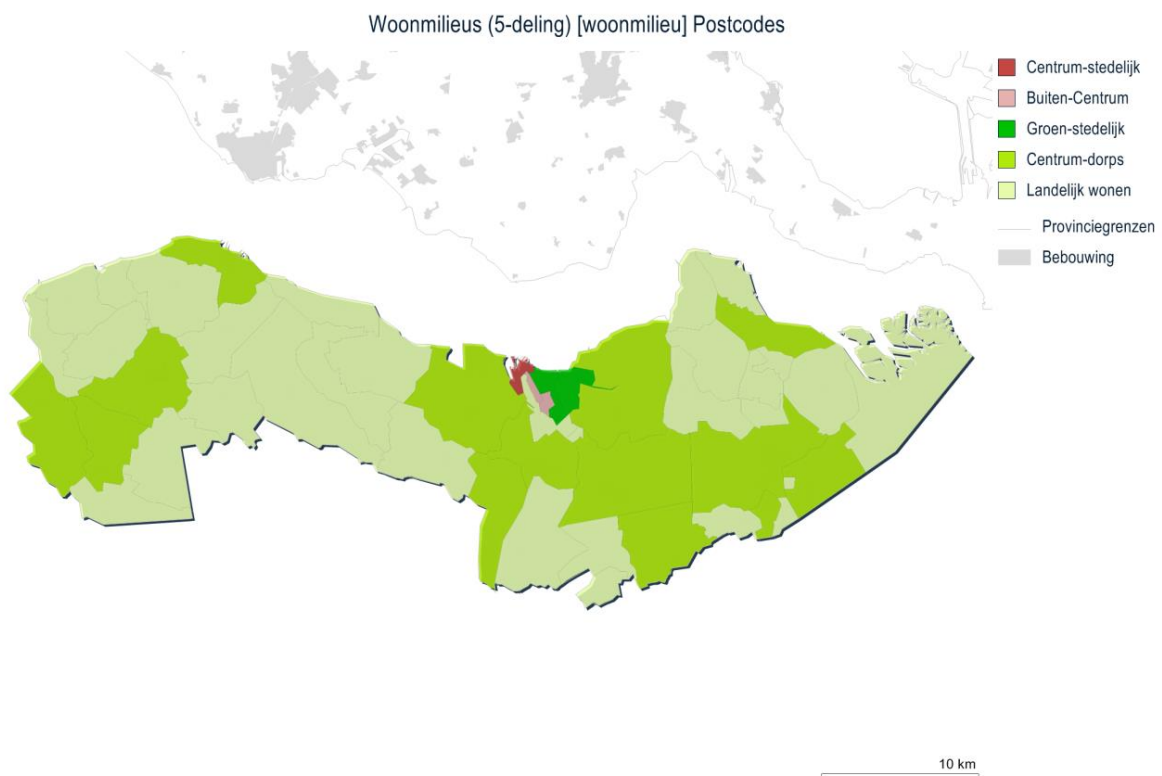
<i>Uitleg</i>	Het betreft een buiten de bestaande kom gelegen woningbouwlocatie. Het plangebied is nu onbebouwd, bijvoorbeeld land- of akkerbouw.
<i>Herstructurering</i>	Het plangebied is gelegen in een bestaand woongebied. Er wordt fors gesloopt voor nieuwe woningbouw. Veelal worden er minder woningen teruggebouwd dan gesloopt.
<i>Transformatie</i>	Het plangebied heeft nu een andere (stedelijke) functie dan wonen, zoals bijvoorbeeld bedrijventerrein, kantoren, voorzieningen of grootschalige glastuinbouw.
<i>Verdichting</i>	Het betreft een binnen de bestaande kom gelegen woningbouwlocatie. Het plangebied is nu onbebouwd.
<i>Sloop</i>	Het betreft niet zozeer een plan voor nieuwe woningen, maar er wordt wel gesloopt. Dit kan nodig zijn als de sloop niet per plan wordt geregistreerd, maar bijvoorbeeld per woonkern of gemeente.

Kolom J (monitor)

WOONMILIEU

Keuze uit:

Centrum stedelijk	Het plan ligt in het centrum van de stad, in centraal gelegen wijken net buiten het stadscentrum of in de stad bij grote OV-knooppunten.
Buiten centrum	Het plan ligt buiten het centrum van de stad in een wijk met een relatief hoge dichtheid.
Groen stedelijk	Het plan ligt buiten het centrum van de stad in een (nog te ontwikkelen) wijk met een relatief lage dichtheid.
Dorps	Het plan ligt in of bij een dorp.
Landelijk	Het plan ligt in of bij een klein dorp of in het landelijk gebied.
Werkmilieu	Het plan ligt in of bij een gebied bestemd voor bedrijvigheid.



Bron: ABF Research Woonmileutypologie

Postcodes, plaats

Bron: ABF Research Woonmileutypologie

4501 Oostburg
4503 Groede
4504 Nieuwvliet
4505 Zuidzande
4506 Cadzand
4507 Schoondijke
4508 Waterlandkerkje

Woonmilieus (5 deling)

Woonmilieus (5-deling) [woonmilieu]

Centrum-dorps
Landelijk wonen
Landelijk wonen
Landelijk wonen
Landelijk wonen
Landelijk wonen
Landelijk wonen

Postcode, plaats	Woonmilieus (5 deling)
4511 Breskens	Centrum-dorps
4513 Hoofdplaat	Landelijk wonen
4515 IJzendijke	Landelijk wonen
4521 Biervliet	Landelijk wonen
4522 Pyramide	Landelijk wonen
4524 Sluis	Centrum-dorps
4525 Retranchement	Landelijk wonen
4527 Aardenburg	Centrum-dorps
4528 St Kruis	Landelijk wonen
4529 Eede	Landelijk wonen
4531 Terneuzen-Binnenstad	Centrum-stedelijk
4532 Zuiderpark/Noord-/Serlippenspolder	Groen-stedelijk
4533 Othene	Groen-stedelijk
4535 Zeldenrust/Katspolder	Groen-stedelijk
4536 Driewegen/Zuidpolder/Oudelandse Hoeve	Buiten-Centrum
4537 Oude Vaart/Triniteit/Lievenspolder	Buiten-Centrum
4538 Noorderdokken/Zevenaar/Handelspoort	Landelijk wonen
4539 Spui	Landelijk wonen
4541 Sluiskil	Centrum-dorps
4542 Hoek	Centrum-dorps
4543 Zaamslag	Centrum-dorps
4551 Sas van Gent	Centrum-dorps
4553 Philippine	Landelijk wonen
4554 Westdorpe	Landelijk wonen
4561 Hulst	Centrum-dorps
4562 Hulst	Landelijk wonen
4564 St Jansteen	Centrum-dorps
4565 Kapellebrug	Landelijk wonen
4566 Heikant	Landelijk wonen
4567 Clinge	Centrum-dorps
4568 Nieuw-Namen	Landelijk wonen
4569 Graauw	Landelijk wonen
4571 Axel	Centrum-dorps
4574 Zuiddorpe	Landelijk wonen
4575 Overslag	Landelijk wonen
4576 Koewacht	Centrum-dorps
4581 Vogelwaarde	Landelijk wonen
4583 Terhole	Landelijk wonen
4584 Kuitaart	Landelijk wonen
4585 Hengstdijk	Landelijk wonen
4586 Lamswaarde	Landelijk wonen
4587 Kloosterzande	Centrum-dorps
4588 Walsoorden	Landelijk wonen
4589 Ossenisse	Landelijk wonen

Kolom K (monitor)
Kolom J (planning)
WONINGTYPE

Indeling woningtype in 5 groepen op basis van objectcodes BAG:

1. Vrijstaand
2. 2/1 kapwoning
3. Grondgebonden overig
4. Etagewoning
5. Woonwagen/ woonboot

woningtype					
	Vrijstaande woning	2/1 kapwoning	Grondgebonden overig	Etagewoning	Woonwagen/ Woonboot
BAG objectcodes	1100 t/m 1119	1120 t/m 1129	1130 t/m 1179	1181 t/m 1189	1190 t/m 1199
	1311 t/m 1319	1321 t/m 1329	1331 t/m 1379	1381 t/m 1389	1391 t/m 1399
	1411 t/m 1419	1421 t/m 1429	1431 t/m 1479	1481 t/m 1489	1491 t/m 1499
	1511 t/m 1519	1521 t/m 1529	1531 t/m 1579	1581 t/m 1589	1591 t/m 1599
	1611 t/m 1619	1621 t/m 1629	1631 t/m 1679	1681 t/m 1689	1691 t/m 1699

Nadere informatie:

http://www.waarderingskamer.nl/documents/fotowijzer_versie%201.1%20met%20verwijzingen%202013%2001%2001.pdf

¹⁾ Onder permanente woningen wordt verstaan: Normale woningen, Kamerverhuur, Bedrijfswoning, Praktijkwoning.

Kolom L (monitor)
BIJZONDERE WONING

Bijvoorbeeld doelgroepenwoning

Kolom M (monitor)
OBJECTCODE BAG

Kolom N (monitor)
Kolom K (planning)
HUUR/ KOOP (kolom N)

Kolom O (monitor)
Kolom L (planning)
PRIJSSEGMENT

Prijsklasse (WOZ-waarde in €)	Gem. Hulst	Gem. Sluis	Gem. Terneuzen
kwetsbaar / goedkoop	< 150000	< 125000	< 100000
middelduur	150000-250000	125000-250000	100000-250000
duur	> 250000	> 250000	> 250000

Bron: MKBA Zeeuws-Vlaanderen oktober 2013

Kolom P (monitor)
Kolom M (planning)
DUURZAAMHEID

Er is keuze uit drie varianten

1. Woning voldoet aan bouwbesluit

EPC-waarde nieuwbouwhuis

Nieuwbouwwoningen hebben geen energie-index maar een EPC-waarde. EPC is een afkorting van energieprestatiecoëfficiënt. De EPC-waarde geeft aan hoe energiezuinig de nieuw te bouwen woning moet worden. Het is bedoeld voor de bouwer: die weet waar hij aan moet voldoen. Hoe lager het EPC-getal, hoe energiezuiniger de woning. Een bijna-energieneutrale woning heeft een EPC van 0. Vanaf 2015 worden alleen nog bouwvergunningen afgegeven voor woningen met een EPC van 0,4. Vanaf 2021 is dat een EPC van 0.

2. Woning is energieneutraal

Kenmerk van een energieneutraal huis is dat de energie die je gebruikt in balans is met de energie die je zelf opwekt. Die balans bereik je zo:

- je houdt je energiegebruik zo laag mogelijk, en
- je wekt de energie die je nodig hebt zelf duurzaam op.

Energie opwekken kun je zelf doen (bijvoorbeeld met [zonnepanelen](#)), maar het kan ook op lokaal- of wijkniveau, of samen met je burens. En het kan op verschillende manieren: met zonne-energie, wind, aardwarmte, hout of biogas.

Waarschijnlijk heb je nog wel stroom nodig van je energiebedrijf (vooral in de winter), maar je levert zelf ook stroom aan dat bedrijf (vooral in de zomer). Over een jaar gemeten heb je dus 'nul op de meter' staan.

Een volledig energieneutraal huis wekt ook de energie op voor alle apparaten in huis (oven, koelkast, wasmachine, tv, computer, enzovoort). Dit is het 'gebruiksgebonden' energieverbruik. Gemiddeld gaat het om een energieverbruik van 2.500 kWh per jaar (ongeveer 11 zonnepanelen).

Onderdelen energieneutraal huis

In een energieneutrale woning worden bijna altijd de volgende onderdelen toegepast:

- Zeer goede isolatie van dak, muren, vloer
- HR++ glas of triple glas
- Geen of nauwelijks kieren
- Een ventilatiesysteem, vaak met warmteterugwinning
- Een verwarmingsinstallatie met een vloerverwarming die op lage temperatuur werkt. Dit buizensysteem krijgt warm water (van minder dan 55 graden) van een warmtepomp of zonneboiler
- Zonnepanelen om stroom op te wekken voor o.a. de warmtepomp en je apparaten
- Meetapparatuur waarmee je kan zien wat je opwekt en wat je verbruikt.

3. Zelfvoorzienende woning

Een zelfvoorzienende woning voorziet helemaal in haar eigen energiebehoefte en staat los van het energienet. Om zelfvoorzienend te zijn, is het nodig om zelf opgewekte energie op te slaan totdat je het gaat gebruiken. Dat is nu nog erg duur. Daarom is het handig om wel een aansluiting

met het elektriciteitsnet te houden. Een andere naam voor een zelfvoorzienende woning is autarkische woning.

Kolom Q (monitor)

Kolom N (planning)

LEVENSLLOOPBESTENDIGHEID

Gekozen kan worden voor ja of nee; De woning is wel of niet levensloopbestendig. Enkel voldoen aan de eisen vanuit het bouwbesluit wordt niet als levensloopbestendig beschouwd. Onder levensloopbestendigheid wordt verstaan;

Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.

De eisen aan een levensloopgeschikte woning hebben betrekking op:

- *toegankelijkheid (voor gebruikers van rolstoelen, rollators en overige loophulpmiddelen);*
- *veiligheid (ongeval-, inbraak- en brandpreventie);*
- *gebruiksgemak (comfortaspecten die verband houden met ouderdom).*