

# Afwegingskader woningbouw gemeente Tholen

Bij het ontwikkelen van plannen werken we op volkshuisvestelijk gebied met het afwegingskader woningbouw. Dit helpt de gemeente en initiatiefnemers om plannen te ontwikkelen die aansluiten bij de kwalitatieve woningbehoefte. Met het afwegingskader nodigen we initiatiefnemers uit om op basis van de volkshuisvestelijke aandachtspunten een zo goed mogelijk plan in te dienen.

Met de aandachtspunten uit het afwegingskader willen we tegemoetkomen aan de woningbehoefte van onze huidige en toekomstige inwoners. Daarnaast vinden we het belangrijk dat plannen bijdragen aan de volkshuisvestelijke ambities die we als gemeente hebben, bijvoorbeeld op het vlak van duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Het afwegingskader is puur volkshuisvestelijk ingestoken en richt zich op de kwalitatieve invulling van woningbouwplannen. De kwantitatieve invulling wordt aan de hand van de beschikbare capaciteit in de woningbouwplanning en de omvang en ligging van de locatie bekeken.

## Afwegingskader als onderdeel van bredere toetsing

De beoordeling van plannen aan de hand van het afwegingskader woningbouw is onderdeel van een bredere ruimtelijke afweging. Een positieve beoordeling op het volkshuisvestelijk afwegingskader betekent dus niet dat de gemeente per definitie medewerking verleent aan plannen. Het kan voorkomen dat er vanuit de bredere ruimtelijke afweging en uitgangspunten vanuit andere beleidsterreinen redenen zijn waarom het niet wenselijk is om aan een plan mee te werken. Omgekeerd is dat ook mogelijk. Er kunnen argumenten zijn om mee te werken aan een initiatief, terwijl er vanuit het volkshuisvestelijke afwegingskader onvoldoende grondslag is om mee te werken. Het college maakt steeds op basis vanuit de brede ruimtelijke en maatschappelijke afweging het besluit om wel of niet mee te werken aan een initiatief.

## Uitgangspunten

- Focus op behoefte en kwaliteit, niet op kwantiteit: Het afwegingskader gaat uit van het mogelijk maken van kwalitatief goede woningen die aansluiten op de behoefte;
- Prioritaire thema's: Het kader richt zich primair op een aantal prioritaire woonthema's, gebaseerd op de woonvisie;
- Koppeling bestaande voorraad: Nieuwe plannen kunnen bijdragen aan het oplossen van knelpunten in de bestaande voorraad, door bijvoorbeeld sloop-nieuwbouw;
- Heldere conclusies met ruimte voor dialoog: Het afwegingskader moet helderheid bieden over wanneer een plan als kansrijk wordt beschouwd en wanneer niet. De beoordeling hangt daarbij niet alleen af van de waardering op volkshuisvestelijk niveau. Als plannen beperkt scoren op de volkshuisvestelijke criteria, maar wel goed scoren op andere thema's die van toegevoegde waarde zijn voor de leefbaarheid van gemeente Tholen, dan kunnen deze plannen alsnog tot een positieve grondhouding van de gemeente leiden. We blijven ruimte bieden voor maatwerk.

## Doel

Het afwegingskader is een instrument dat wordt toegepast om plannen op volkshuisvestelijk gebied te beoordelen. Het dient de volgende doelen:

- Het realiseren van een woningbouwprogramma dat aansluit op de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoeften van de verschillende doelgroepen binnen de gemeente;
- Het voorkomen en tegengaan van leegstand van woningen of ander vastgoed;
- Het behoud van leefbare kernen en buurtschappen en het versterken van de omgevingskwaliteit.

## Stroomschema afwegingskader

Voor de toetsing van woningbouwplannen wordt het stroomschema op de volgende pagina doorlopen. De stappen worden vervolgens verder toegelicht. Ook wordt er ingegaan op de periode van voorzienbaarheid voor de realisatie van plannen wanneer de gemeente besluit medewerking te verlenen.

**Volkshuisvestelijke toetsing nieuwe woningbouwplannen**  
Planstatus: principeverzoek

**Stap 1: Basisprincipes**

*Nee, = < 11  
woningen*

Betreft het plan meer dan 11  
woningen?

Conclusie: Akkoord met realisatie onder  
voorwaarden van het principe  
'vrijstelling kleine plannen', Wel brede  
ruimtelijke afweging noodzakelijk

*Ja, = > 11  
woningen*

**Stap 2: Kwalitatieve  
toets**

Kwalitatieve toetsingscriteria

Invulling  
kwalitatieve  
woningbehoefte

Verduurzaming  
bebouwde  
omgeving

Herbestemming/  
onttrekken  
leegstaand  
vastgoed

Conclusie: Volkshuisvestelijke kwaliteit? (Hoge/lage  
score)

- Bij plannen < 30 woningen: minimaal 4 punten
- Bij plannen > 30 woningen: minimaal 6 punten

**Stap 3: Advies**

*Kwaliteit hoog*

*Kwaliteit laag*

Positief advies

Negatief advies

Toetsmoment (na 2,5 jaar): plan gerealiseerd?  
(Ja/nee)

*Ja*

Realisatie gereed

*Nee*

Gesprek initiatiefnemer: Na afloop van de  
driejaarsperiode krijgt de initiatiefnemer nog één jaar tijd  
om het plan te realiseren. Gebeurt dit niet, dan neemt de  
gemeente een nader besluit om de bouwtitel al dan niet in  
te trekken.

## Stap 1 Basisprincipes

### Vrijstelling kleine plannen

Het afwegingskader woningbouw wordt toegepast voor plannen vanaf 11 woningen. Vanaf 11 woningen is ook de Laddertoets van toepassing. Plannen van maximaal 11 woningen worden vrijgesteld van toetsing aan het afwegingskader. Wel gelden voor deze plannen de volgende voorwaarden:

- De te ontwikkelen woningen leveren een bijdrage aan de variatie van woningtypologieën in de omgeving;
- Woningen worden in principe altijd levensloopbestendig gebouwd.

Wanneer plannen van maximaal 11 woningen een directe relatie hebben met een groter plan, worden ze als onderdeel van het totale plan getoetst en is het afwegingskader wel van toepassing. Veel kleine initiatieven bij elkaar kunnen alsnog een grote woningtoevoeging betekenen. Daarom monitoren we de effecten van kleine plannen jaarlijks op basis van het aantal gerealiseerde woningen in de gemeente.

### Moment van toetsing

Nieuwe plannen worden getoetst op het moment dat er sprake is van een principeverzoek. Wanneer plannen op een eerder moment verkennend worden besproken, krijgt de initiatiefnemer op basis van het afwegingskader een richting voor de uitwerking van de plannen mee.

## Stap 2 Kwalitatieve toets

### Score op basis van kwalitatieve criteria

Elk initiatief wordt volkshuisvestelijk getoetst. Per criterium wordt beoordeeld of het initiatief beantwoordt aan het betreffende criterium. Het gaat hierbij om de volgende drie criteria:

- Invulling aan kwalitatieve woningbehoefte
- Verduurzaming bebouwde omgeving
- Herbestemming en onttrekking leegstaand vastgoed

### Criterium 1: Invulling kwalitatieve behoefte

Een initiatief moet invulling geven aan de verwachte kwalitatieve woningbehoefte in gemeente Tholen. Uit het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland (2019) blijkt dat er vooral behoefte is aan nulreden/levensloopbestendige woningen. Dit betreffen zowel grondgebonden woningen als appartementen. Daarnaast ontbreken er woningen in het middenhuursegment. Verder is er behoefte aan reguliere grondgebonden woningen. De vraag naar levensloopbestendige woningen en reguliere grondgebonden woningen is qua prijssegment redelijk evenredig verdeeld. We zetten daarom vooral in op plannen met een gedifferentieerd aanbod woningen. Daarbij zetten we extra in op het realiseren van levensloopbestendige woningen om te voorzien in de behoefte aan huisvesting voor senioren en het creëren van doorstroming. Door de inzet op het creëren van doorstroming komen woningen in de bestaande voorraad vrij voor starters, wat betekent dat we bij nieuwbouw niet extra inzetten op deze doelgroep. Voor woningen in de sociale huursector geldt dat er enerzijds een overschot is aan kleine grondgebonden en anderzijds een behoefte aan levensloopbestendige woningen. We maken hierover aparte afspraken met de corporatie.

### Levensloopbestendige woningen

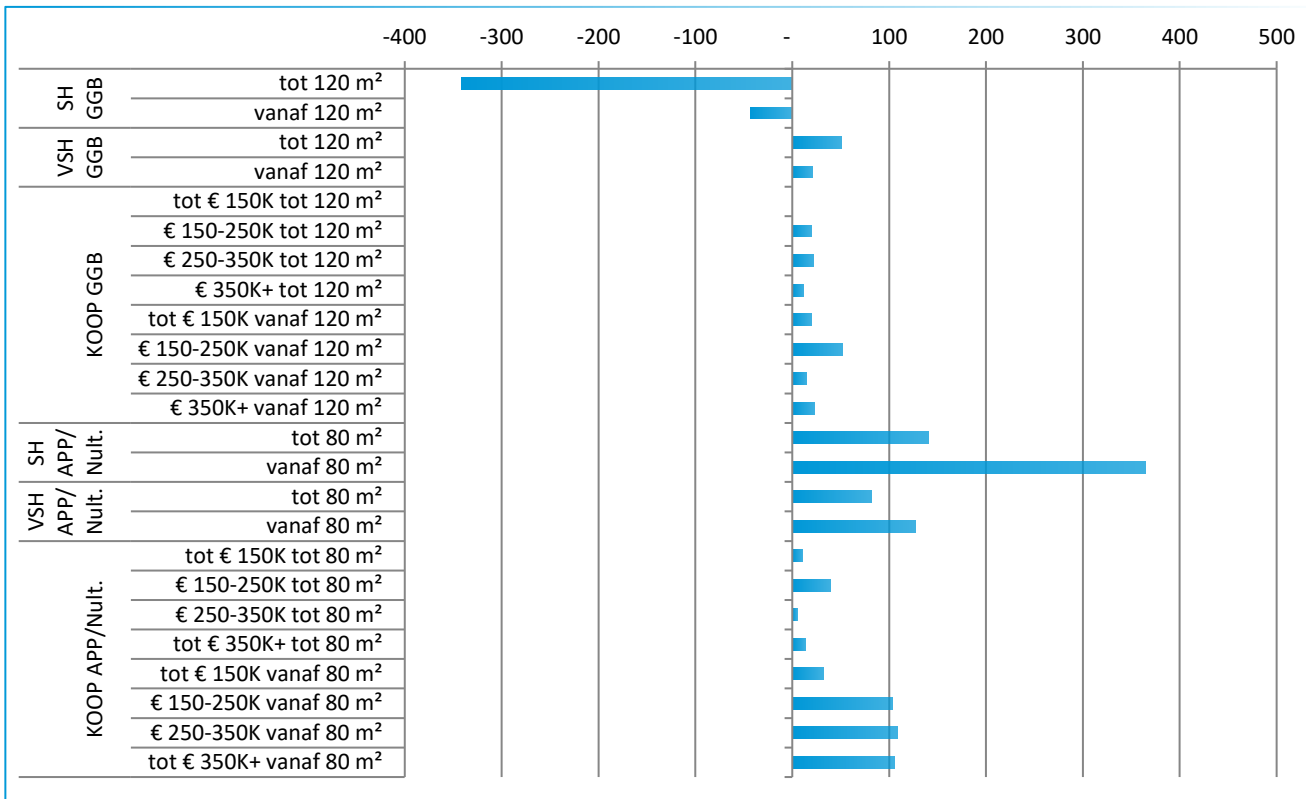
Onder levensloopbestendige woningen verstaan wij woningen die levensloopbestendig worden gebouwd of in de toekomst eenvoudig levensloopbestendig kunnen worden gemaakt. Een woning wordt als levensloopgeschikt gezien als:

- De indeling van de woning het mogelijk maakt dat alle belangrijke functies op dezelfde bouwlaag gerealiseerd worden of *kunnen* worden. De functies zijn: een slaapkamer, woonkamer, keuken, badkamer en toilet.
- De toegang van de woning kan worden betreden zonder traplopen.

Van belang is dat de woning ook aantrekkelijk is en blijft voor doelgroepen zonder (acute) zorgvraag. Appartementen en beneden-bovenwoningen worden altijd levensloopbestendig gebouwd.

Voor de vraag naar levensloopbestendige woningen vinden wij het van belang dat deze woningen voor de gehele levensloop geschikt zijn. Het gaat hierbij dan ook om woningen die levensloopbestendig worden gebouwd of in de toekomst eenvoudig levensloopbestendig kunnen worden gemaakt. Belangrijk is dat de woning aantrekkelijk is en blijft voor doelgroepen zonder (acute) zorgvraag. De behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen kan hier dus ook onder vallen.

### Woonbehoefte Tholen verdeeld naar Product-marktcombinaties 2019-2029



Bron: Provinciale prognose (2019), CBS (2019, WoON (2015 & 2018)), bewerking Stec Groep (2019). SH= sociale huur, VSH= vrijesectorhuur, GGB= regulier grondgebonden (niet-nultreden), APP/Nult.= appartementen (met lift) of nultreden grondgebonden woningen.

Naast de uitkomsten van het Kwalitatief Woononderzoek zijn er ook andere mogelijkheden waarmee de kwalitatieve woningbehoefte kan worden onderbouwd:

- Aanvullende behoefteonderzoeken of behoefteonderzoek naar specifieke doelgroepen;
- Onderzoek naar woonwensen van woningzoekenden buiten de gemeente
- Voldoende concrete belangstelling vanuit de betreffende kern, waarbij aangetoond wordt dat er in de bestaande voorraad geen alternatief beschikbaar is.

De invulling van de kwalitatieve behoefte wordt volgens onderstaande tabel afgewogen. Hiervoor geldt de volgende minimale score:

- Plannen < 30 woningen: Minimaal 2 punten
- Plannen ≥ 30 woningen: Minimaal 4 punten

1. Invulling kwalitatieve woonbehoefte		Sterk (2 punten)	Gemiddeld (1 punt)	Zwak (0 punten)
a. Plan draagt door een gevarieerd programma bij aan een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad. Onder gevarieerd verstaan we dat het plan een evenredige verdeling aan appartementen, rijwoningen, 2 onder 1 kappers en vrijstaande woningen in de koop en huursector bevat.	Plannen van 12 tot 30 woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evenredige verdeling van tenminste 2 van de 4 benoemde woningtypologieën <i>en</i>;</li> <li>• Plan bevat woningen in zowel de koop als huursector</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evenredige verdeling van tenminste 2 van de 4 benoemde woningtypologieën <i>en</i>;</li> <li>• Plan bevat alleen woningen in de koop of huursector</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alleen woningen van 1 typologie <i>en/of</i>;</li> <li>• Plan bevat alleen woningen in de koop of huursector</li> </ul>
	Plannen van 30-50 woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evenredige verdeling van tenminste 3 van de 4 woningtypologieën <i>en</i>;</li> <li>• Plan bevat woningen in zowel de koop als huursector</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evenredige verdeling van tenminste 3 van de 4 benoemde woningtypologieën <i>en</i>;</li> <li>• Plan bevat alleen woningen in de koop of huursector</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 of minder van de 4 benoemde woningtypologieën <i>en/of</i>;</li> <li>• Plan bevat alleen woningen in de koop of huursector</li> </ul>
	Plannen vanaf 50 woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evenredige verdeling van alle benoemde woningtypologieën <i>en</i>;</li> <li>• Plan bevat woningen in zowel de koop als huursector</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evenredige verdeling van 3 van de 4 woningtypologieën <i>en</i>;</li> <li>• Woningen in zowel de koop als huursector</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 of minder van de benoemde woningtypologieën <i>en/of</i>;</li> <li>• Plan bevat alleen woningen in de koop of huursector.</li> </ul>
b. Plan voorziet in levensloopbestendige woningen		Aandeel van $\geq 60\%$	Aandeel van $\geq 40\%$	Aandeel van $< 40\%$
c. Bij plannen vanaf 30 woningen wordt een aandeel woningen in de middenhuur ontwikkeld (€750-€900)		Aandeel van $\geq 20\%$	Aandeel van $\geq 10\%$	Aandeel van $< 10\%$

#### Aanvullende voorwaarden:

- Bij plannen vanaf 30 woningen wordt de woningcorporatie Stadlander vroegtijdig benaderd met de vraag of zij een rol willen spelen in de ontwikkeling. Initiatiefnemers dienen de reactie van Stadlander mee te nemen in hun verzoek;
- Appartementen en beneden-bovenwoningen worden altijd levensloopbestendig gebouwd;
- Bij het realiseren van appartementencomplexen wordt rekening gehouden met ruimte voor het plaatsen van scootmobielen en wordt gewerkt met een elektronisch deuropeningsysteem.

## Criterion 2: Verduurzaming bebouwde omgeving

We vinden het belangrijk dat de woningen die ontwikkeld worden duurzaam en energiezuinig zijn. Uitgangspunt is dat woningen voldoen aan de wettelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid. Extra ambities op dit gebied zijn een pré. Plannen kunnen op basis van de volgende maatregelen extra punten scoren:

2.Verduurzaming bebouwde omgeving	Ja	Nee
a. De energiezuinigheid van de woningen ligt boven de normen van het vigerende Bouwbesluit: woningen zijn volledig energieneutraal.	1 punt	0 punten
b. Er wordt gebruik gemaakt van een collectief warmtesysteem.	2 punten	0 punten
c. In het ontwerp van de woningen worden klimaatadaptieve maatregelen toegepast die bijdragen aan minder hittestress, minder droogte, meer biodiversiteit, minder wateroverlast, denk aan: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Groene daken</li> <li>• Groene gevels</li> <li>• Stimuleringsmaatregelen minder verharding op kavels</li> <li>• Extra waterberging op kavels</li> <li>• Etc.</li> </ul>	1 punt	0 punten
d. Bij sloop-nieuwbouw en renovatie worden bestaande gebouwelementen, producten en materialen hergebruikt.	1 punt	0 punten

## Criterion 3: Herbesteding of onttrekken leegstaand vastgoed

Plannen die een invulling geven aan leegstaand vastgoed (geen woningen), worden bij dit criterium positief beoordeeld. Plannen die sterk scoren hoeven niet te voldoen aan de minimale puntenscore bij de invulling van de kwalitatieve behoefte van uitgangspunt 1.

3.Herbesteding of onttrekken leegstaand vastgoed	Sterk (2 punten)	Gemiddeld (1 punt)	Zwak (0 punten)
	Leegstaand historische/cultureel erfgoed dat voorzien wordt van een woonfunctie waardoor het pand behouden blijft	Leegstaande panden waarbij het behoud van het vastgoed geen nadrukkelijk wens is of zelfs onwenselijk is, maar waarbij wel een behoefte is aan een nieuwe invulling van de locatie door bijvoorbeeld wonen	Geen herbesteding/onttrekken van leegstaand vastgoed

## Stap 3. Conclusie: beoordeling op volkshuisvestelijke kwaliteit

Voor een positieve beoordeling van het plan op volkshuisvestelijke kwaliteit gelden de volgende criteria:

- Plannen < 30 woningen: Minimaal 4 punten, waarvan minimaal 2 punten op de invulling van de kwalitatieve behoefte (criterium 1)
- Plannen ≥ 30 woningen: minimaal 6 punten, waarvan minimaal 4 punten op de invulling van de kwalitatieve behoefte (criterium 1)

### Voorzienbaarheid

Op het moment dat we als gemeente medewerking verlenen aan een initiatief en het plan onherroepelijk planologisch mogelijk hebben gemaakt, krijgen initiatiefnemers, tenzij anders is afgesproken bijvoorbeeld ten aanzien van de fasering, drie jaar na 1 januari van het aansluitende jaar waarin we als gemeente medewerking hebben verleend, de tijd om het plan te realiseren. Om ongewenste financiële en juridische consequenties te voorkomen vinden wij het belangrijk om initiatiefnemers een bepaalde realisatietermijn te geven en hen hierover tijdig te informeren. Hiermee wordt voorzienbaarheid gecreëerd.

Circa 2,5 jaar na 1 januari van het aansluitende jaar dat we als gemeente medewerking hebben verleend aan het initiatief, toetsen we of de plannen inmiddels gerealiseerd zijn. Wanneer de plannen niet gerealiseerd zijn gaan we in gesprek met de initiatiefnemers. De initiatiefnemer krijgt aansluitend aan de termijn van drie jaar vervolgens nog één jaar de tijd om het plan alsnog te realiseren. Gebeurt dit niet, dan neemt de gemeente een nader besluit om de geldige bouwtitel in te trekken. Op dat moment wordt bepaald op welke manier dat gebeurt. Hierover wordt tijdig gecommuniceerd met de initiatiefnemer en omwonenden.

### *Uitzonderingsgevallen:*

Er zijn omstandigheden die ervoor zorgen dat er meer tijd nodig is om een plan te realiseren. In de volgende gevallen is het mogelijk om na de genoemde drie jaar opnieuw een termijn van drie jaar tot realisatie vast te stellen:

- Woningbouwplannen die gefaseerd worden uitgevoerd;
- Herbestemming van leegstaand vastgoed;
- Woningbouwplannen waarbij ook een ruimtelijk- en/of milieuknelpunt wordt opgelost;
- Woningbouwontwikkelingen op locatie met een relatief grote kans op weerstand en vertraging, bijvoorbeeld als gevolg van bezwaarprocedures van omwonenden/belanghebbenden

### Herijking en monitoring

De kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte veranderen doorlopend door onder andere factoren als economische ontwikkeling en consumentenvertrouwen. Daarom is het belangrijk om het criterium 'invulling kwalitatieve behoefte' frequent te monitoren en wanneer nodig te herijken. Uitgangspunt is dat de kwalitatieve behoefte eens in de drie jaar wordt onderzocht, waarbij we aansluiten op de woningmarktonderzoeken die we met de Zeeuwse- en Brabantse gemeenten en corporaties houden.

Wanneer nodig stellen we het afwegingskader op basis van deze onderzoeken bij.

We registreren welke woningen er in de goedgekeurde woningbouwplannen worden toegevoegd. Zo hebben we inzichtelijk welke woningvraag wel- en niet is ingevuld. We nemen deze gegevens mee in de woningmarktafspraken.

Doorlopend wordt gemonitord of het afwegingskader werkbaar is voor de initiatiefnemers. Na een jaar vindt een evaluatie plaats. Op basis van nieuwe inzichten kan het afwegingskader apart van de woonvisie worden herzien.