



# WOONVISIE GEMEENTE THOLEN

---

## 2021-2026

7 september 2021

# Inhoudsopgave

Voorwoord.....	3
Inleiding .....	2
Kaders .....	4
Input inwoners.....	7
Trends en ontwikkelingen.....	8
1. Waarborgen kwaliteit woningen en woonomgeving .....	11
2. Aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw.....	14
3. Goed wonen voor alle doelgroepen: betaalbaarheid en beschikbaarheid .....	16
Samenvatting .....	21
Uitvoeringsagenda .....	22
Begrippenlijst .....	24
Bijlagen .....	26

# Voorwoord

In gemeente Tholen is het goed wonen. Rust, ruimte en gemeenschapszin zijn belangrijke waarden. Tegelijkertijd ligt de gemeente centraal, vlakbij Bergen op Zoom en op korte afstand van Antwerpen, Rotterdam en Goes. Dit maakt ons een aantrekkelijke woongemeente.

Elke kern is uniek en heeft haar eigen karakteristieke kenmerken en kwaliteiten. We willen dat de gemeente als geheel een aantrekkelijk woongebied is en blijft, zowel voor onze huidige inwoners als voor toekomstige nieuwe inwoners. Onze inwoners moeten goed kunnen wonen in een prettige en veilige omgeving.

Goed wonen en leven vraagt veel inzet. Niet alle woningen hebben naar de toekomst gezien de juiste kwaliteit. Daarnaast zijn er ook andere woningen nodig, onder andere omdat we te maken hebben met een toenemende vergrijzing. We zetten met ons woonbeleid dan ook in op het waarborgen van de kwaliteit van de bestaande woningen en het toevoegen van kwaliteit door aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw. Daarbij zetten we ons in om de behoefte en het aanbod in aantallen en type woning op elkaar af te stemmen.

Onze gemeente groeit en ook wij hebben te maken met een toenemende druk op de woningmarkt. Het voorzien in de woonbehoefte vraagt flexibiliteit, creativiteit en het denken in kansen. We nodigen inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties dan ook uit om samen met ons aan de slag te gaan.

Het college van burgemeester en wethouders,  
Gemeente Tholen

# Inleiding

Onze ambitie is dat Tholen een fijne gemeente blijft om in te wonen, voor onze huidige inwoners en voor mensen die zich hier willen vestigen. De woonvisie geeft weer waar gemeente Tholen zich de komende jaren op wil richten op het gebied van wonen. In de woonvisie benoemen we acties en maatregelen die we samen met inwoners en onze partners op gaan pakken op het gebied van wonen voor de periode tot en met 2026. De visie geeft de kaders aan waarbinnen we onze ambities gaan realiseren. De woonvisie legt daarnaast de basis voor de prestatieafspraken met woningcorporatie Stadlander en haar huurders.

## Terugblik woonvisie 2017-2021

Sinds het opstellen van de woonvisie 2017-2021 is er veel veranderd op het gebied van wonen. De druk op de woningmarkt is landelijk gezien sterk toegenomen en ook in gemeente Tholen zijn de gevolgen hiervan te merken. Daarnaast zijn door de coronacrisis veel mensen thuis gaan werken, waardoor de woon-werkafstand mogelijk als minder relevant kan worden gezien. Beide ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het aantal mensen dat gemeente Tholen als aantrekkelijke gemeente ziet om te wonen. De langetermijneffecten van de coronacrisis zijn op dit moment echter nog erg onvoorspelbaar, waardoor de invloed hiervan op de woningmarkt nog onbekend is. De energietransitie en de verduurzamingsopgave zijn de afgelopen jaren nog hoger op de agenda komen te staan. Verder vraagt door de toenemende vergrijzing een passend woningaanbod voor ouderen steeds meer aandacht. In de nieuwe woonvisie spelen we in op deze ontwikkelingen. We werken daarbij vanuit de volgende uitgangspunten:

- We verwachten op korte en middellange termijn te groeien, maar hebben wel te maken met vergrijzing;
- We realiseren ons dat het grootste deel van de huidige woningen er over tientallen jaren nog steeds staat. Deze woningen moeten dus toekomstbestendig zijn.

## Ambitie

Elke kern in gemeente Tholen is uniek en heeft eigen karakteristieke kenmerken en kwaliteiten. We willen dat onze gemeente als geheel een aantrekkelijk woongebied is en blijft, zowel voor onze huidige inwoners als voor mensen van buiten de gemeente. Daarom zetten we in op het behouden en versterken van de bestaande (woon)kwaliteiten in de kernen en het buitengebied. We streven naar een woningvoorraad die divers, betaalbaar en duurzaam is, passend bij de huidige en toekomstige woonbehoefte van onze inwoners. We zetten hierbij in op de volgende speerpunten:

- We brengen de kwaliteit van de bestaande woningen omhoog. Hiervoor stimuleren we woningeigenaren om hun woning te verbeteren. We zetten hierbij extra in op het verduurzamen en het levensloopbestendig maken van woningen. Ditzelfde geldt ook voor de renovatie van corporatiewoningen;
- We zorgen met aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw voor woningen die passen bij de behoefte van onze (nieuwe) inwoners. We zetten ons hierbij vooral in op bouwen voor doorstroming;
- We zetten in op een betaalbare en beschikbare woningvoorraad voor alle doelgroepen, waarbij we inzetten op een balans in vraag en aanbod in de sociale huursector en aandacht hebben voor de beschikbaarheid van woningen voor middeninkomens.

## Adaptief beleid

Het nieuwe beleid is gebaseerd op trends en ontwikkelingen, maar tegelijkertijd houden we rekening met de onzekerheden in de maatschappij. De ontwikkeling van de bevolking door geboorte en sterfte is redelijk goed voorspelbaar, maar dit geldt niet voor de invloed van migratiestromen. Daarnaast zijn factoren als economische groei, regelgeving in de sociale huur en consumentenvertrouwen van invloed op de woningmarkt. We gaan daarom uit van adaptief beleid. Dit betekent dat beleid kan worden aangepast op basis van nieuwe inzichten en ontwikkelingen. We zijn ons hierbij er wel van

bewust dat een woning een statisch 'product' is en dat woningen meestal voor minimaal 50 jaar worden gebouwd.

### **Monitoring en onderzoek**

Om in te spelen op nieuwe trends en ontwikkelingsruimte is flexibiliteit in het beleid belangrijk. Daarnaast houden we grip op ontwikkelingen door de volgende zaken te monitoren:

- We voeren in ieder geval eens in de drie jaar een woningmarktonderzoek uit, waarbij we aansluiting zoeken bij de woningmarktonderzoeken die gehouden worden in West-Brabant en Zeeland;
- We actualiseren jaarlijks de woningbouwplanning waarbij we terugblikken op hoeveel en welke woningen er het afgelopen jaar zijn gerealiseerd en vooruitblikken op het planaanbod voor de komende 10 jaar in kwantitatieve en kwalitatieve zin;
- We werken eens in de drie jaar mee aan het Leefbaarheidsonderzoek Lemon.

Het lokale woonbeleid kan worden bijgesteld als nieuwe onderzoeken en inzichten hier aanleiding voor geven.

### **We werken samen**

Het woonbeleid kan alleen in samenwerking met andere partijen worden ontwikkeld en uitgevoerd. Voor het aanbod in de sociale huur is woningcorporatie Stadlander de centrale partner. Daarnaast spelen bewoners, makelaars, ontwikkelaars, werkgevers, zorg- en welzijnsaanbieders en belangenorganisaties een rol bij het woonbeleid. Tijdens een bijeenkomst en door middel van een enquête hebben we dan ook input voor de woonvisie bij hen opgehaald en dit meegenomen in het opstellen van de visie.

# Kaders

## 1. Europees en Landelijk

### 1.1 Herziene woningwet

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan is de rol van de gemeente veranderd en heeft de gemeente meer invloed gekregen op de werkzaamheden van de woningcorporatie die in een gemeente actief is. De Woningwet benadrukt het belang van het maken van een actuele woonvisie waarin het volkshuisvestelijk beleid is opgenomen. Het vormt ook de basis voor prestatieafspraken met de woningcorporatie. In juli 2021 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel 'Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet' aangenomen. Deze wet treedt waarschijnlijk in 2022 in werking. Op basis van deze wetswijziging wordt het opstellen van een woonvisie door gemeenten een verplichting.

### 1.2 Passend toewijzen

Als gevolg van de Woningwet moeten woningcorporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen passend toewijzen. Dat wil zeggen dat 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning krijgt toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens. Vanwege toetsing op inkomens kunnen veel doelgroepen niet meer in een sociale huurwoning terecht. Dit zijn de (lage) middeninkomens. Deze huishoudens vallen soms tussen wal en schip.

### 1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en in 2017 aangepast. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. Alle nieuwbouwplannen die nog niet in een geldend bestemmingsplan zijn geborgd, moeten ruimtelijk worden onderbouwd en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor deze woningen moet worden aangetoond.

### 1.4 Parijs en Klimaatakkoord

Op het vlak van duurzaamheid is de volgende wetgeving en regelgeving relevant:

- Het Klimaatakkoord als onderdeel van het Nederlandse klimaatbeleid. Dit is een overeenkomst tussen veel organisaties en bedrijven in Nederland om de opwarming van de aarde tegen te gaan. Het doel: de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 met 49% verminderen;
- Elke gemeente moet voor eind 2021 een Transitievisie Warmte vaststellen. Een transitievisie warmte is een beleidsdocument dat een eerste richting geeft aan de aanpak van het isoleren en aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving;
- Het interbestuurlijk programma (IBP) over energie biedt handvatten voor regio's voor het opstellen van een regionale energiestrategie. Zeeland heeft deze energiestrategie in maart 2020 vastgesteld;
- In 2021 wordt de Klimaatadaptatiestrategie Zeeland ter goedkeuring aangeboden aan de Zeeuwse gemeenten.

### 1.5 Omgevingswet en omgevingsvisie

Naar verwachting treedt in 2022 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt en moderniseert wetten voor de leefomgeving. Op grond van de Omgevingswet zijn gemeenten verplicht om een Omgevingsvisie vast te stellen. De Omgevingsvisie is een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. In lijn met de ambities van de Omgevingsvisie willen we met de woonvisie borgen dat we voldoende kwalitatief goede, levensloopbestendige, energiezuinige en betaalbare woningen hebben voor zowel eigen- als voor nieuwe inwoners. De woonvisie zal op hoofdlijnen geïntegreerd worden in de Omgevingsvisie.

## 1.6 Woonwagen- en standplaatsenbeleid

Gemeenten zijn verplicht om uitvoering te geven aan het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid, opgesteld door de Rijksoverheid. De kern van de gerechtelijke uitspraken van onder meer het Europees Hof voor de Rechten van de Mens die ten grondslag liggen aan het beleidskader zijn: Het beschermen van woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. In de woonvisie geven we uitvoering aan het beleidskader van het Rijk.

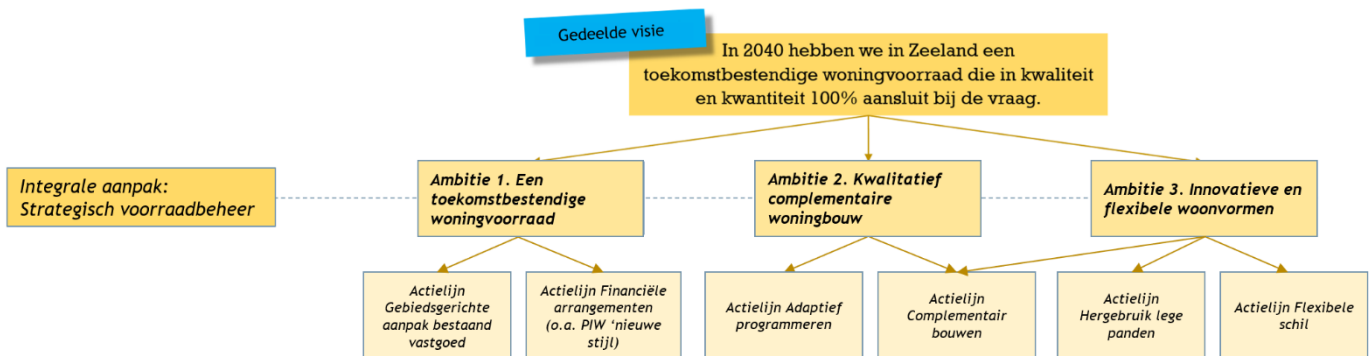
## 2. Provinciaal en regionaal

### 2.1 Zeeuwse Woonagenda

De Zeeuwse Woonagenda is een gezamenlijke strategie van de Zeeuwse regio's en provincie om de opgaven die in Zeeland spelen op het gebied van 'toekomstbestendig wonen' aan te pakken. Daarnaast gaat het om aanvullende nieuwbouw van de juiste woningen op de juiste locaties. Hiervoor wordt op Zeeuws niveau samengewerkt. De Woonagenda beschrijft de gedeelde visie op de woonopgave, namelijk: 'In Zeeland hebben we in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad die 100% in kwaliteit en kwantiteit aansluit bij de vraag'. Bij deze visie zijn de volgende ambities geformuleerd:

1. Een toekomstbestendige woningvoorraad
2. Kwalitatief complementaire woningbouw
3. Innovatieve en flexibele woonvormen

Vanuit de gedeelde visie en de drie ambities gaan de gemeenten, regio's en provincie gericht aan het werk met concrete acties.



Vanuit de actielijnen wordt in 2021 een uitvoeringsagenda opgesteld. Afhankelijk van de relevantie voor gemeente Tholen kunnen we actief of vanuit de zijlijn bij de actielijnen aanhaken. De actielijn 'Gebiedsgerichte aanpak bestaand vastgoed' biedt vooral kansen voor renovatie- en sloop-nieuwbouwwopgaven in het corporatiebezit. We communiceren actief over beschikbare financiële arrangementen. Ook geven we mede door het vormgeven van een 'Afwegingskader woningbouw' invulling aan de actielijn 'Complementair bouwen'. De actielijn hergebruik leegstaande panden kan vaak gekoppeld worden aan de financiële arrangementen. De actielijn flexibele schil biedt kansen om tijdelijke huisvestingsopgaven op te vangen.

Tholen maakt als zelfstandige woningmarktregio binnen Zeeland woningmarktafspraken met de provincie. De woonagenda is samen met de Thoolse woonvisie de basis voor de regionale woningmarktafspraken en ondersteunt de uitvoering hiervan door samenwerking, kennisontwikkeling en financiële regelingen.

### 2.2 Regio West-Brabant West

Tholen is onderdeel van de woningmarktregio West- en Midden (of Hart van) Brabant. Nieuwe woningbouwplannen worden, naast met provincie Zeeland, ook in deze regio gedeeld.

### **3. Lokaal**

#### **3.1 Beleidsvisie Zorg en Wonen**

Gelijktijdig aan het opstellen van de woonvisie wordt de beleidsvisie Zorg en Wonen opgesteld. Met deze visie voeren we regie op het zorgaanbod, zowel door het stimuleren van gewenst of benodigd zorgaanbod als het weren van ongewenst zorgaanbod. In de visie wordt ingegaan op woonvoorzieningen voor specifieke zorgdoelgroepen. Levensloopgeschikte woningen en voorzieningen die verband houden met de individuele woning, zoals woningaanpassingen, komen niet in de beleidsvisie Zorg en Wonen terug. Deze onderdelen vallen onder de woonvisie.

#### **3.2 Energiebalans Tholen**

De visie op de energiebalans stelt als doel om in 2025 25% van het energiegebruik duurzaam op te wekken. Hiervoor zijn drie programmalijnen en twee projecten opgenomen, waaronder het programma Bouwen en Wonen. Deze programmalijn heeft als doel onze bestaande en nieuwe woningen te verduurzamen. Voor de woonvisie zijn de volgende maatregelen het meest relevant:

- Stimuleren zonnepanelen op woningen en andere verduurzamingsmaatregelen;
- Pilot energiezuinige woningen;
- Prestatieafspraken verduurzaming met woningcorporatie.

#### **3.3 Transitievisie Warmte**

Om invulling te geven aan de verduurzamingsopgave in ons land moet iedere gemeente voor eind 2021 een Transitievisie Warmte vaststellen. In deze visie moet worden aangegeven welke alternatieven voor aardgas er zijn in de gemeente en welke wijken aardgasvrij worden gemaakt en wanneer. De Transitievisie Warmte geeft een eerste richting aan de aanpak van het isoleren en aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving. Hierin ligt dus een directe relatie met de verduurzamingsopgave van het woningbezit dat terugkomt in de Energiebalans Tholen en de woonvisie.



# Input inwoners

In het voorjaar van 2021 hebben alle inwoners door middel van een enquête de gelegenheid gehad om hun mening te geven over het wonen in gemeente Tholen. Inwoners zijn gevraagd naar hun woonwensen, de waardering van hun kern en over de levensloopbestendigheid en duurzaamheid van de woningvoorraad. Zo'n 400 inwoners hebben de enquête ingevuld. De bijdrage van bewoners is gebruikt om richting te geven aan het beleid. Daarnaast is de input gebruikt om het uitvoeringsprogramma vorm te geven.

## Sterke binding met de eigen woonplaats

Veel inwoners die de vragenlijst hebben ingevuld hebben aangegeven dat ze al meer dan 10 jaar in hun huidige woning wonen. Bovendien zijn veel deelnemers opgegroeid in de kern waar ze nu wonen. Als ze willen verhuizen, dan is dit vaak binnen de gemeente Tholen. Dit geeft aan dat inwoners in onze gemeente een sterke binding hebben met de eigen woonplaats en de gemeente. Inwoners vinden hun kern een mooie plek om te wonen en waarderen de rust die er is. Tegelijkertijd geeft een meerderheid van de inwoners aan dat er in hun kern onvoldoende woningen zijn voor mensen zoals zijzelf. Daarbij worden vooral levensloopbestendige woningen en betaalbare starterswoningen gemist.

*Vooraf  
levensloopbestendige  
woningen en betaalbare  
woningen voor starters  
worden gemist*

## Levensloopbestendig wonen belangrijk

Uit het onderzoek dat is gehouden blijkt dat inwoners levensloopbestendige woningen erg belangrijk vinden. Dit is terug te zien bij antwoorden op vragen als welk soort woningen men mist, naar welk type woning men graag zou willen verhuizen en het aantal mensen dat zich bezighoudt met het thema levensloopbestendig wonen. Een kleine meerderheid van de inwoners geeft aan dat ze liever verhuizen naar een levensloopbestendige woning dan dat ze hun eigen woning aanpassen om deze levensloopbestendig te maken. De belangrijkste voorzieningen in een levensloopbestendig woning zijn volgens de inwoners een gelijkvloerse- of rolstoeltoegankelijke woning en een inloopdouche.

## Subsidie en informatievoorziening is de beste steun

Zowel bij het levensloopbestendig maken als het verduurzamen van woningen, willen de meeste inwoners ondersteuning in de vorm van een lening/subsidie of hebben ze behoefte aan informatie, zowel algemeen als een op maat gemaakt advies. De belangrijkste reden waarom inwoners hun woning niet verduurzamen, zijn de kosten die daarbij komen kijken. De kosten spelen ook een belangrijke rol voor inwoners die wel van plan zijn om hun woning (verder) te verduurzamen.

## Verhuishwensen

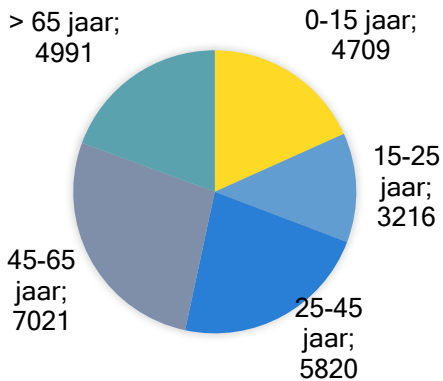
Ongeveer één op de drie inwoners die de enquête hebben ingevuld is van plan om in de nabije toekomst, binnen nu en vijf jaar, te verhuizen. De meest genoemde redenen hiervoor zijn dat men op zoek is naar een levensloopbestendige woning (46%), een kleinere woning (24%) of dat men een grotere tuin/garage wil (21%). Hierbij is een groot verschil tussen leeftijdsgroepen te zien. Deelnemers onder de 30 jaar willen vooral verhuizen omdat ze op zichzelf willen wonen of een grotere tuin/garage willen. Deelnemers tussen de 30 en 45 jaar willen vooral een grotere woning, een grotere tuin/garage en willen liever in een omgeving met veel groen wonen. Verhuizen naar een levensloopbestendige woning is de belangrijkste reden voor zowel inwoners tussen de 45 en 65 jaar en deelnemers boven de 65 jaar. Deze inwonersgroepen willen vaak ook kleiner wonen of wonen in een meer duurzame woning.

## Trends en ontwikkelingen

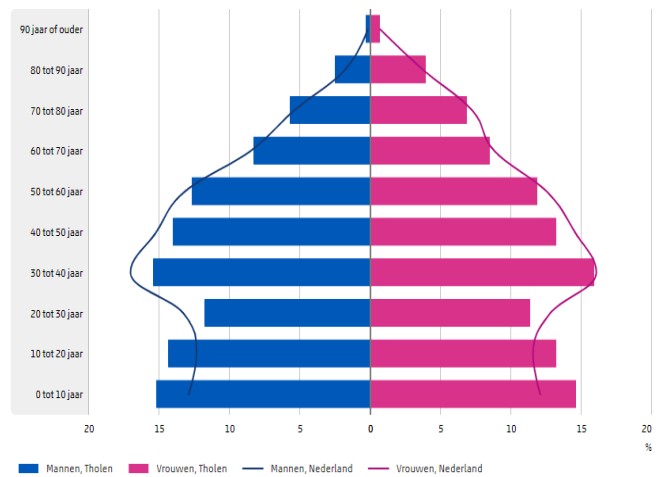
Gemeente Tholen heeft op 1 januari 2021 ruim 26.000 inwoners en telt zo'n 10.500 huishoudens. De verwachting is dat Tholen de komende 10 jaar met nog eens 1100 huishoudens zal groeien en dat deze groei voorlopig doorzet. Er wordt vooral een groei in het aantal 65- en 80-plushuishoudens verwacht, daarnaast ook in het aantal gezinnen. De verwachting is dat het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar de komende tijd juist zal afnemen.

Als gevolg van het toenemende aantal oudere huishoudens, wordt er voor de komende tijd vooral een behoefte aan levensloopbestendige woningen verwacht. Binnen dit segment gaat het vooral om ruimere sociale huurwoningen, vrijesectorhuur en ruimere koopwoningen. Omdat ook het aantal gezinnen de komende tijd zal blijven toenemen, verwachten we ook een behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Het gaat hierbij vooral om betaalbare en middeldure koopwoningen.

### HUIDIG AANTAL INWONERS (2021)



Leeftijdsofbouw, Tholen, 2001

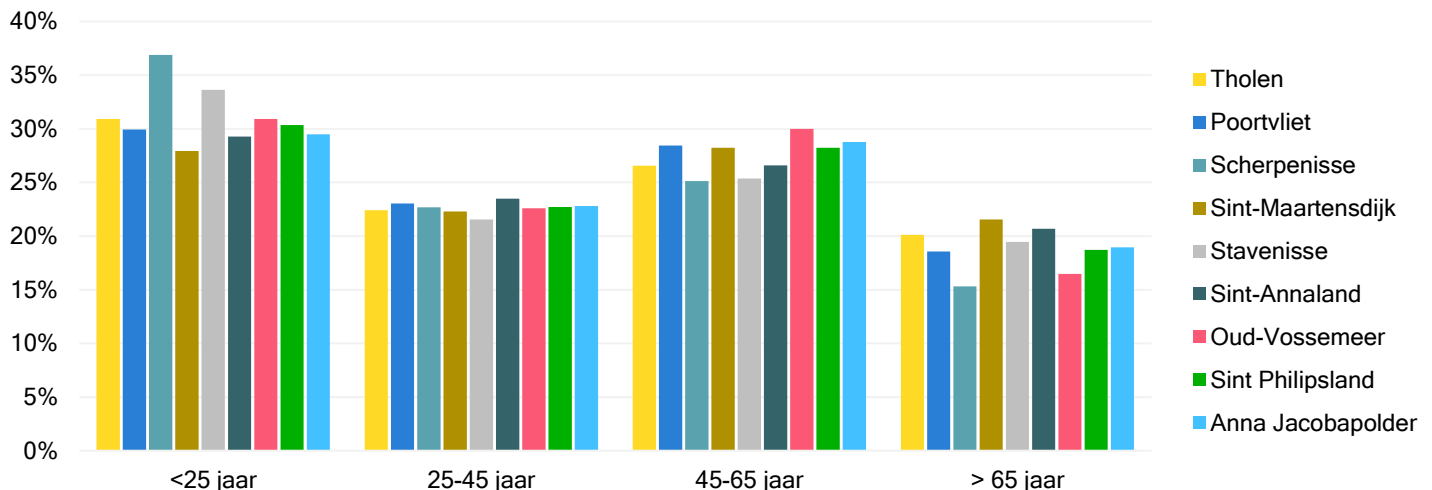


Leeftijdsofbouw, Tholen, 2021

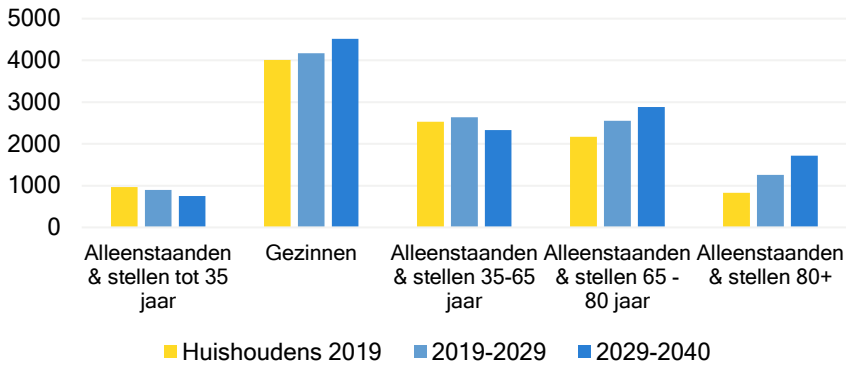


Leeftijdsofbouw gemeente Tholen, 2001 en 2021, bron: CBS

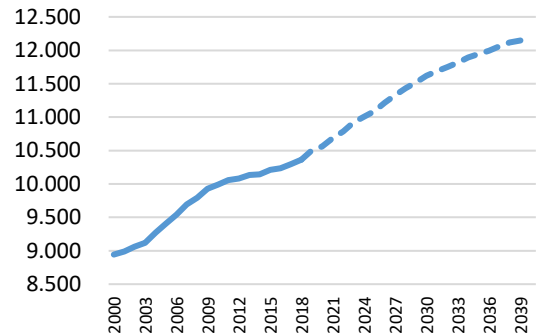
### Bevolkingsofbouw naar kern (2020)



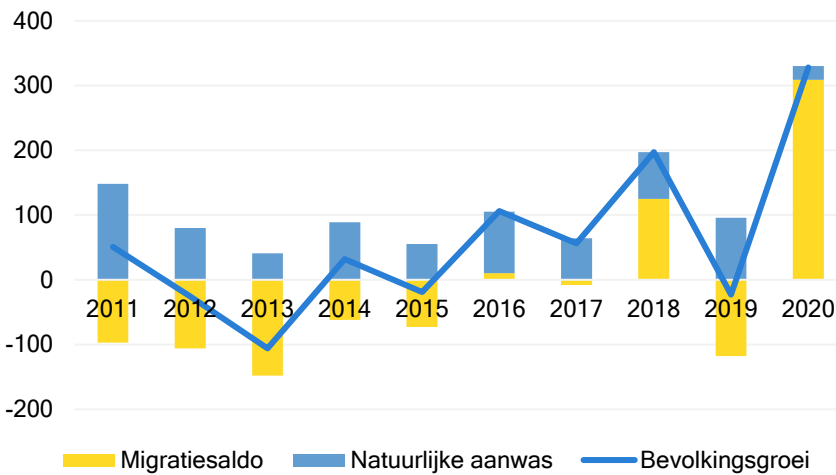
### Prognose huishoudensamenstelling 2019-2040



### Huishoudensontwikkeling gemeente Tholen



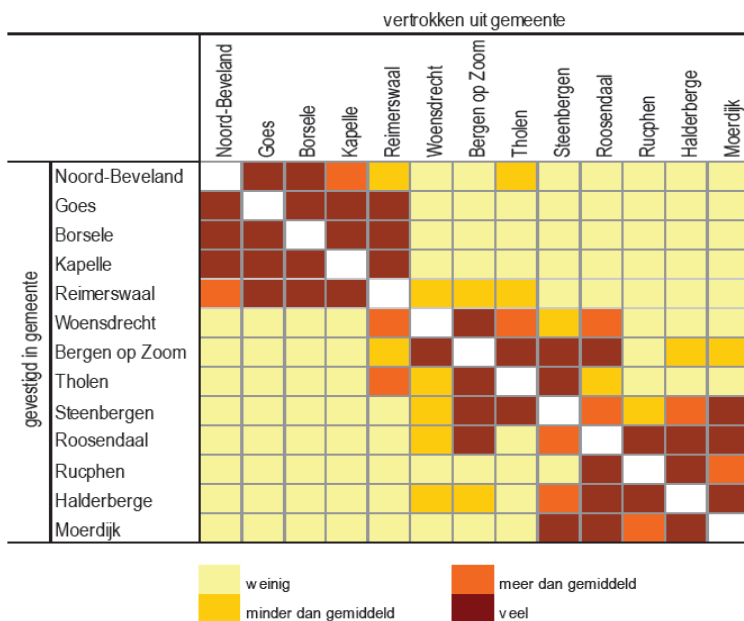
### Bevolkingsmutatie



De verwachte groei van het aantal huishoudens wordt gebaseerd op het migratiesaldo en de natuurlijke aanwas. Vooral het geboorteoverschot heeft de afgelopen tijd een positieve ontwikkeling gehad op de jaarlijkse groei van het aantal inwoners. De afgelopen jaren is de instroom vanuit andere gemeenten in Nederland naar gemeente Tholen echter ook toegenomen. In 2020 bereikte dit een hoogtepunt, mogelijk onder invloed van de landelijke toenemende druk op de woningmarkt.

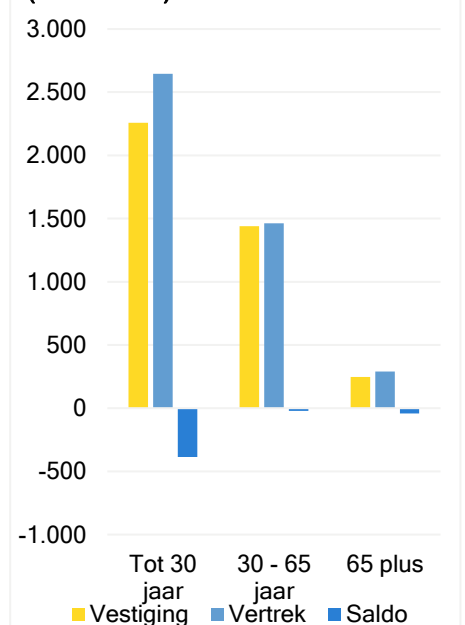
Verhuisbewegingen vinden vooral plaats van en naar de West-Brabantse gemeenten. Dit is een trend die al over langere tijd terug is te zien.

### Verhuisintensiteit tussen gemeenten binnen de regio's Roosendaal, Bergen op Zoom en de Bevelanden (2015-2017)



Bron: CBS, bewerking Rigo

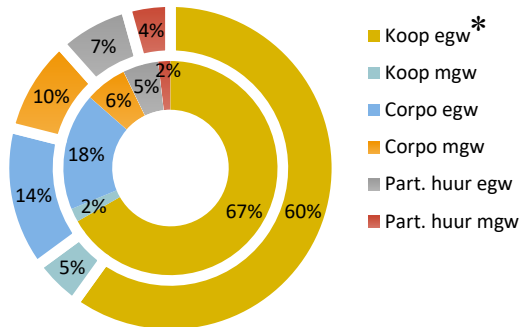
### Verhuissaldo naar leeftijd (2011-2018)



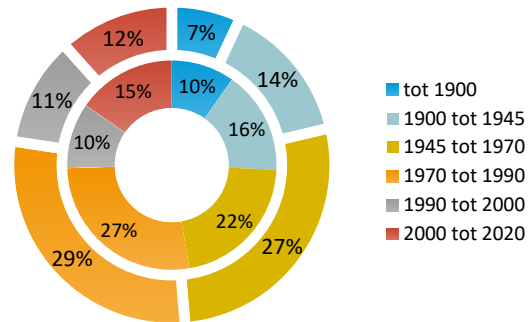
Bron: CBS migratiegegevens over de periode 2011-2018

## Opbouw bestaande voorraad (Tholen binnenste ring, provincie Zeeland buitenste ring)

### Woningvoorraad naar soort en type



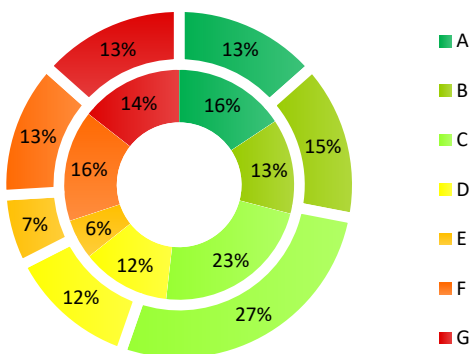
### Woningvoorraad naar bouwperiode



- Het aandeel eengezinswoningen (90%) is relatief groot (Zeeland: 81%). Gemeente Tholen kent zo'n 7.700 koopwoningen en 3.200 huurwoningen, waarvan zo'n 2.600 in de sociale huursector,
- Het aandeel particuliere huur is relatief laag (7%) ten opzichte van het aandeel binnen de hele provincie (11%).

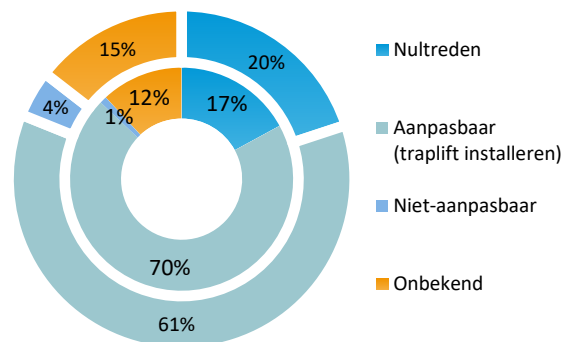
- De verdeling van de woningvoorraad naar bouwperiode lijkt sterk op die van de provincie Zeeland, met een iets kleiner aandeel uit de periode 1945-1970 en een groter aandeel van na 2000.

### Energielabels



- De verdeling naar energielabels op Tholen lijkt op die van de provincie Zeeland, bij het aandeel in segment C ligt het grootste verschil (23% vs. 27%).
- Het aandeel A, F en G-labels ligt hoger dan in de provincie Zeeland als totaal, het aandeel B, C en E lager.
- Het corporatiebezit kent een groter aandeel A, B en C labels dan het particuliere bezit.

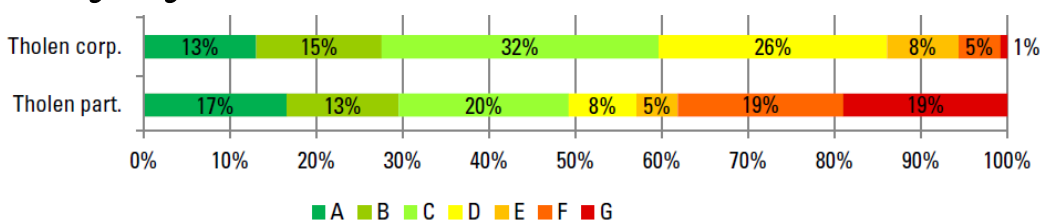
### Aanpasbaarheid



- Het aandeel nultredenwoningen (17%) ligt iets onder het Zeeuwse aandeel (20%).
- Het aandeel theoretisch aanpasbare woningen is met 70% wel groter dan in de totale provincie Zeeland (65%).

*Trends, ontwikkelingen en cijfers worden in de volgende hoofdstukken vertaald naar beleidskeuzes.*

### Verdeling energielabels naar bezit



Bron: BAG (2019), gemeentelijke WOZ-registratie (2019), bewerking Stec Groep (2019)

\* Egw: eengezinswoning; Mgw: meergezinswoning (appartement, beneden woningwoning etc.); Corpo: corporatie; Part: particulier

# 1. Waarborgen kwaliteit woningen en woonomgeving

Rust en ruimte zijn kwaliteiten die inwoners aan onze gemeente waarderen. Men woont hier graag, veel inwoners wonen al meer dan 10 jaar in hun huidige woning en een belangrijke reden waarom men in de kern woont is omdat men er is opgegroeid of omdat familie en vrienden er in de buurt wonen. We zien het als opgave om de kwaliteiten van het wonen in onze gemeente te behouden. Het gaat hierbij om meer dan alleen de huizen: het gaat ook om de woonomgeving en de sociale samenhang in de wijk.

De veranderende woonvraag door een ouder wordende bevolking en de energietransitie vragen om investeringen in de bestaande woningen. Dit raakt zowel de woningen als de woonomgeving. Woningeigenaren zijn in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor hun woning, maar als gemeente ondersteunen we benodigde aanpassingen door in te zetten op bewustwording, informatievoorziening en financiële regelingen. Daarnaast zoeken we bij grootschaligere aanpassingen in de wijk steeds naar koppelkansen om de kwaliteit en leefbaarheid van de woonomgeving te verbeteren.

## 1. Aandacht voor verduurzaming van particulier woningbezit

Het merendeel van bewoners in onze gemeente heeft een eigen woning in bezit. Naast het gewone onderhoud wat aan deze woningen moeten plaatsvinden, staan we voor een verduurzamingsopgave. We streven ernaar dat zoveel mogelijk inwoners van Tholen (kunnen) wonen in een duurzame woning en woonomgeving. De eerste verantwoordelijkheid voor het onderhouden en aanpassen van de woning ligt bij de woningeigenaar zelf. Uit het bewonersonderzoek dat is gehouden blijkt dat meer dan de helft van de deelnemers in de afgelopen twee jaar maatregelen heeft genomen om de woning te verduurzamen. Maatregelen worden vooral genomen om kosten en/of energie te besparen. De meeste inwoners hebben echter geen plannen om de woning de komende twee jaar (verder) te verduurzamen. Om de verduurzaming verder te stimuleren zetten we in op de volgende punten:

*Inzet op informatievoorziening en bewustwording*

### a. Bewustwording en begeleiding

- We geven voorlichting richting inwoners over het nut, de noodzaak en de mogelijkheden om de woning te verduurzamen door het laten zien van inspirerende praktijkvoorbeelden en het delen van kennis over (financierings)mogelijkheden. We gaan hierbij integraal aan de slag met een bewustwordingscampagne (zie Energiebalans Tholen.)
- We houden het energieloket 'Duurzaam Bouwloket' in stand.

### b. Integrale aanpak in samenwerking met corporatie

- In straten en buurten waar corporaties aan de slag gaan met het verduurzamen van hun bezit en waar sprake is van gemengd woningbezit van zowel de corporatie als particulieren, worden particulieren zoveel mogelijk gestimuleerd om mee te doen. De corporatie kan een rol spelen op het gebied van voorlichting en kan mogelijk inkoopvoordelen voor particulieren realiseren. De gemeente en corporatie werken hierin samen.

### c. Financiële ondersteuning voor particuliere eigenaren

- Inzet van de stimuleringslening Duurzaam en Langer Thuis en/of een alternatieve regeling;
- We informeren inwoners actief over regionale en landelijke subsidieregelingen via de website en mediakanalen

## 2. Vernieuwing en verduurzaming corporatiebezit

We vragen woningcorporatie Stadlander om in hun sociale huurwoningen te blijven investeren in alle kernen. Het gaat hierbij om het behoud van de kwaliteit van de woningen en specifiek over de verduurzaming van het corporatiebezit. Doelstelling voor het corporatiebezit is om in 2050 CO2-neutraal te zijn. We zien de verduurzaming en renovatie van het corporatiebezit als kans om ook de woonomgeving en omliggende particuliere woningen aan te pakken.

### Zoeken naar meekoppelkansen voor de woonomgeving en het particulier woningbezit

- a. Bij projecten in de sociale voorraad onderzoeken we steeds in brede zin meekoppelkansen voor de aanpak van de woonomgeving. Andersom kunnen geplande investeringen in de openbare ruimte of woningbouwplannen ervoor zorgen dat investeringen van de corporatie naar voren worden gehaald.
- b. De woningcorporatie investeert complexgewijs in haar woningen. De landelijke doelstelling is dat de woningen in 2050 CO2-neutraal zijn. IJkpunten hiervoor leggen we vast in de prestatieafspraken. Hierbij stellen we op basis van de Energiebalans Tholen dat in 2025 minimaal 20% bespaard wordt op de 120 TJ die we inschatten dat corporatiewoningen gebruiken. De inzet van de gemeente zal hierbij vooral gericht zijn op gedragsverandering.
- c. Om de leefbaarheid in kernen op peil te houden vinden we de aspecten duurzaamheid van vestiging en de sociaal-economische binding met kernen van belang. We vragen de corporatie daarom de woonduur van woningen per kern te monitoren en deze met de gemeente te delen. We gaan met de corporatie in overleg om te bezien wat nodig is om inwoners duurzaam in onze gemeente te laten vestigen en wat we aan de voorkant kunnen doen om korte doorlooptijden te voorkomen.

## 3. Levensloopbestendig maken van particulier woningbezit

Door toenemende vergrijzing neemt de vraag naar levensloopbestendige woningen steeds meer toe. Deze vraag is ook terug te zien in de resultaten van de enquête die onder inwoners is gehouden. Meer dan de helft van de deelnemers denkt na over levensloopbestendig wonen. Men wil graag voorbereid zijn op de toekomst of inwoners hebben nu al de leeftijd waarop levensloopbestendig wonen belangrijk wordt. Hoewel het grootste deel van de inwoners het liefst wil verhuizen naar een levensloopbestendige woning, wil een ander groot deel echter zelf hun woning levensloopbestendig maken. Deze inwoners hebben vooral behoefte aan informatie, zowel algemene informatie als op maat gemaakt advies. Voor het stimuleren van het levensloopbestendig maken van de bestaande woningen zetten we in op de volgende punten:

### a. Bewustwording en begeleiding

- We richten een webpagina in om inwoners van informatie te voorzien over de mogelijkheden en financiële regelingen om de woning levensloopbestendig te maken
- Via diverse offline en online mediakanalen zetten we in op bewustwording en informatievoorziening rondom het levensloopbestendig maken van de woning

### Creëren van goede informatievoorziening

### b. Financiële ondersteuning

- Inzet van de stimuleringslening Duurzaam en Langer Thuis en/of een alternatieve regeling.

### c. Investering in woonomgeving

- Herinrichtingsprojecten van de openbare ruimte benutten we als kans om de openbare ruimte toegankelijk te maken

## 4. Aanpak van kwetsbare locaties en panden

Om de kwaliteit van de woonomgeving te behouden, moet er soms ingegrepen worden om locaties en panden te verbeteren. Dit kan bijvoorbeeld gaan om beeldbepalende panden die hun functies verliezen of om vrijkomende locaties midden in een kern. In elke kern zijn ook woningen te vinden die extra aandacht nodig hebben, omdat er lang niet in is geïnvesteerd.

### *Actief stimuleren van gebruik financiële regelingen*

- a. De verantwoordelijkheid voor ingrijpen bij verpaupering van een pand ligt in de eerste plaats bij de eigenaar. Initiatieven om panden of locaties te verbeteren kunnen ook voortkomen uit de wijk of de kern. De gemeente ondersteunt deze initiatieven en werkt wanneer nodig mee aan de herbestemming van panden zoals leegstaande winkels en boerderijen;
- b. Wanneer er vanuit de eigenaar of woonomgeving geen initiatief wordt genomen om een pand of locatie aan te pakken, kan de gemeente ingrijpen. Dat gebeurt in eerste instantie door het gesprek aan te gaan en initiatiefnemers te wijzen op beschikbare financiële regelingen. Als dit geen resultaat oplevert kunnen andere middelen worden aangewend zoals aanschrijving;
- c. We stimuleren het gebruik van bestaande subsidieregelingen zoals de Provinciale Impuls Wonen (PIW) van provincie Zeeland. Dit doen we door in te zetten op communicatie en actieve aanschrijving;
- d. We brengen vrijkomende locaties en panden in beeld en onderzoeken hoe we, mede in relatie tot het Omgevingsplan, herontwikkeling eenvoudiger mogelijk kunnen maken;
- e. We onderzoeken de mogelijkheid voor het inrichten van een 'transitiefonds' voor de aanpak van kwetsbare locaties in de kernen.

## 5. Tweede woningbezit / deeltijdwonen

Een tweede woning is een woning waarin de eigenaar niet permanent woont. Tweede woningbezit kan onder andere bijdragen aan het in stand houden van voorzieningen. Ook biedt tweede woningbezit kansen voor de particuliere verhuurmarkt. Wanneer het aandeel tweede woningen in kernen toeneemt, kan dit door tijdelijke leegstand wel bedreigingen geven voor de leefbaarheid in de kernen. Gemeente Tholen kent ten opzichte van provincie Zeeland als geheel relatief weinig tweede woningbezit. Op dit moment wordt daarom geen aanleiding gezien om het tweede woningbezit te beperken. Wel gelden de volgende uitgangspunten:

- a. Tweede woningen mogen uitsluitend door de eigenaar van de woning worden bewoond en gebruikt. Het huishouden van de eigenaar mag ook van de tweede woning gebruikmaken.
- b. Recreatieve verhuur van de tweede woning is verboden.
- c. Verhuur ten behoeve van permanente bewoning is toegestaan. De huurders schrijven zich in dat geval in als inwoner van gemeente Tholen.
- d. Het aandeel tweede woningen wordt vanaf 2022 gemonitord. Bij een toenemend aandeel tweede woningen wordt bezien of we hierop in moeten grijpen.

Kwalitatief Woononderzoek Zeeland (2019)		Tweede woning
Gemeente Tholen	Aantal	90
	Aandeel	0,8%
Totaal provincie Zeeland	Aantal	5.790
	Aandeel	3,1%

## 6. Ruimte voor initiatieven van inwoners

Inwoners uit de kernen weten zelf het beste waar kansen voor het verbeteren van hun woonomgeving liggen. We geven inwoners dan ook de ruimte om deze kansen om te zetten in initiatieven en plannen. Bij concrete gebiedsgerichte ingrepen zoeken we als gemeente wanneer mogelijk aansluiting bij maatschappelijke initiatieven, we ondersteunen en werken samen. Daarnaast zien we een gezamenlijk belang voor de corporatie en de gemeente op het gebied van leefbaarheid, zowel op fysiek als sociaal gebied. Jongerenwerkers, buurtsportcoaches en gebiedsmanagers kunnen als vliegwiel functioneren voor een groep betrokken inwoners van een kern en kunnen initiatieven faciliteren, waarbij inwoners dit op termijn kunnen overnemen.

## 2. Aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw

### Bouwen naar behoefte

Tot 2030 verwachten we op basis van de provinciale prognose (2019) nog een groei van circa 1.000 huishoudens. We verwachten dat deze groei richting 2040 verder door zal zetten met tenminste nog eens 700 huishoudens. De groei wordt vooral verwacht in de grotere kernen met meer voorzieningen, zoals Tholen, Sint-Annaland en Sint-Maartensdijk.

In elke kern bouwen we naar behoefte. Dit doen we door het toevoegen van woningen of door sloop-nieuwbouw. Uitgangspunt is dat inwoners in elke kern een leven lang goed kunnen wonen. Woningentypologieën die ontbreken kunnen worden bijgebouwd, terwijl woningen die geen toekomst meer hebben kunnen worden afgebroken. Ook kunnen gebouwen omgezet worden naar een woonfunctie.

We vinden het belangrijk dat voor elke doelgroep een passend woningaanbod te vinden is in de gemeente. Onze ambitie is daarom om een woningvoorraad te hebben die aansluit bij de behoefte van huidige en potentiële inwoners, zowel in prijs, kwaliteit als in aantallen. Hierbij houden we rekening met de woonbehoefte van huidige en toekomstige generaties. De groei in huishoudens die verwacht wordt, vertaalt zich verhoudingsgewijs vooral in een behoefte aan levensloopbestendige woningen. Dit komt omdat het aantal ouderen de komende jaren door toenemende vergrijzing naar verwachting sterk zal groeien. We zetten bij nieuwbouwplannen daarom extra in op het toevoegen van voldoende en passende woningen voor senioren.

### 1. Woningen voor elke doelgroep, maar extra inzet op levensloopbestendige woningen

Met een goed en gevarieerd woningaanbod willen we huishoudens fijn laten wonen in onze gemeente. Uitgangspunt is dat inwoners in elke kern een leven lang goed kunnen wonen. We zetten zoveel mogelijk in op bouwen voor doorstroming, zodat we in de woonbehoefte van zowel oudere als jongere huishoudens kunnen voorzien. Daarnaast benutten we onze kwaliteiten rust en ruimte door te bouwen voor gezinnen die ruim en groen willen wonen.

#### Inzet op bouwen voor doorstroming

- a. Nieuwbouwplannen moeten bestaan uit een gedifferentieerd aanbod aan woningen. We streven bij nieuwe woningbouwplannen dan ook naar een mix van woningen in zowel de koop, sociale huur- en vrijesectorhuur. We zetten hierbij extra in op het bouwen voor doorstroming. Daarom vragen we bij nieuwbouwplannen om een minimumpercentage van het aantal te ontwikkelen woningen levensloopbestendig te bouwen. Binnen het levensloopbestendige segment zien we vooral behoefte aan vrijesectorhuur, ruimere koopwoningen en sociale huurwoningen.
- b. We staan open voor inwoners die een andere manier van wonen zoeken, zoals initiatieven voor geclusterde woonvormen voor ouderen. Hierin hebben we als gemeente een faciliterende rol.

#### 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.



## 2. Zorgvuldig ruimtegebruik

Bij het ontwikkelen van nieuwe plannen houden we het rustige, ruimtelijke, kleinschalige karakter van Tholen in het oog. We ontwikkelen gedifferentieerde wijken waarin verschillende doelgroepen kunnen wonen.

- a. Bij nieuwe ontwikkelingen passen we het geldende grondbeleid toe.
- b. De Ladder voor duurzame verstedelijking geeft wat ons betreft onvoldoende antwoord op huidige leefbaarheidsvraagstukken. Volgens de Ladder gaat bij woningbouwplannen inbreiding in principe voor uitbreiding, maar wij zien inbreidingslocaties juist ook als kans om de woonkwaliteit in de kernen te verbeteren door bijvoorbeeld het toevoegen van groen of parkeergelegenheid. Voor elke locatie wordt daarom geanalyseerd wat ten behoeve van de leefbaarheid en klimaatadaptatie de meest passende invulling is. Dit heeft als consequentie dat we, om in de woonbehoefte te voorzien, ook uitbreidingslocaties ontwikkelen.

*Inbreidingslocaties  
niet per definitie  
ingevuld met  
woningbouw*

## 3. Afwegingskader woningbouw

We werken met een volkshuisvestelijk afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen. Dit helpt ons en initiatiefnemers om plannen te ontwikkelen die aansluiten bij de kwalitatieve woningbehoefte. Met het afwegingskader geven we ontwikkelaars aan de voorkant al onze volkshuisvestelijke aandachtspunten mee en nodigen we ontwikkelaars uit om hierop te reageren. Wanneer aan de minimale uitgangspunten wordt voldaan kunnen plannen gemakkelijker doorgang vinden. Het afwegingskader is uitgewerkt in bijlage 2. In het afwegingskader worden in ieder geval de volgende aandachtspunten benoemd:

- a. Voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod;
- b. Inzet op doorstroming door toevoegen van aandeel levensloopbestendig (te maken) woningen;
- c. Duurzaamheidsambities;
- d. Herbestemming leegstaande panden

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.

## 4. Balans in het aanbod voor de huidige én toekomstige vraag

We bouwen naar behoefte. De woningbehoefte in de huidige tijd kan er echter anders uitzien dan de verwachte toekomstige behoefte. Niet voldoen aan de huidige vraag betekent ook dat inwoners onnodig kunnen vertrekken. Daartegenover staat dat een woning gebouwd wordt voor lange termijn, dus ook moet voorzien in een toekomstige behoefte.

- a. We hebben de ambitie om te groeien, maar verliezen de realiteit niet uit het oog. Wanneer nodig passen we woningbouwplannen aan of schrappen we plannen die niet leiden tot verbetering van de woonkwaliteit.
- b. We stellen een flexibele woningbouwprogrammering op, op basis van actuele cijfers en ontwikkelingen. We gaan hiervoor onder andere uit van de provinciale prognoses. De woningbouwplanning wordt jaarlijks geactualiseerd;
- c. We voeren in ieder geval een keer in de drie jaar een woningmarktonderzoek uit, waarbij we aansluiting zoeken bij de woningmarktonderzoeken die gehouden worden in West-Brabant en Zeeland.
- d. We monitoren jaarlijks de cijfers van langdurige leegstand in onze gemeente. Een leegstandspercentage van twee tot drie procent wordt als normaal gezien. Wanneer het leegstandspercentage hierboven komt onderzoeken we hoe we dit percentage kunnen verminderen.

## 3: Goed wonen voor alle doelgroepen: betaalbaarheid en beschikbaarheid

### Een betaalbare woningvoorraad

We vinden het belangrijk om te zorgen voor een geschikte woonruimte voor alle inwoners. Inwoners met hogere inkomens weten zich vaak goed te redden op de woningmarkt. We richten ons in het woonbeleid dan ook vooral op doelgroepen die het in de huidige woningmarkt lastig hebben. Hierbij vraagt specifiek de doelgroep 'starters' aandacht. Door de huidige druk op de woningmarkt en de daaruit volgende stijgende woningprijzen is het voor starters lastig om een betaalbare woning te vinden.

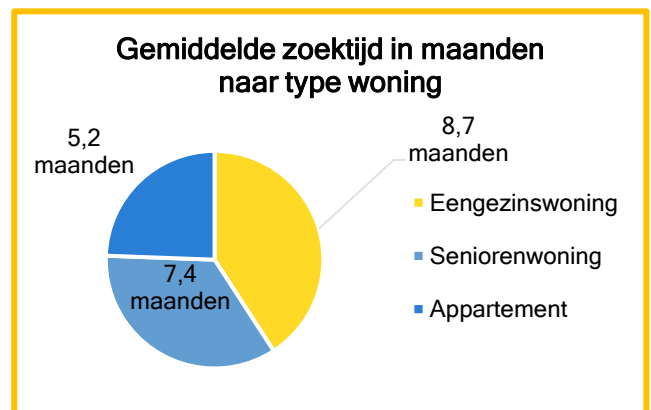
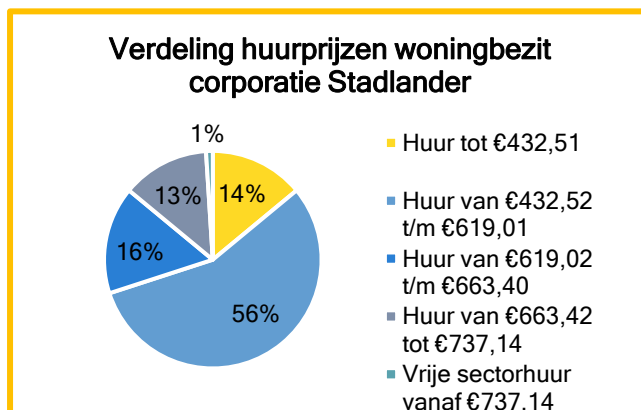
De woningvoorraad van gemeente Tholen kenmerkt zich door een groot aandeel grondgebonden woningen. Niet iedereen heeft echter behoefte aan een typische gezinswoning, of heeft het budget hiervoor. Daarom hebben we ook aandacht voor alternatieve woonvormen. Het gaat hierbij om woonvormen waar vanuit de culturele identiteit, de zorgbehoefte of de betaalbaarheidsvraag behoefte naar is. Als gemeente faciliteren we de realisatie van deze woonvormen.

### 1. Sociale huurvoorraad

De markt voor de sociale huursector in gemeente Tholen is in verhouding tot de rest van Nederland relatief ontspannen. In 2020 was de gemiddelde zoektijd 7 maanden en mensen hadden een gemiddelde inschrijfduur van 10 maanden. Om gezonde spanning op de huurmarkt in stand te houden gaan we de komende jaren aan de slag om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Vooral in de kleinere kernen is het aanbod aan huurwoningen groter dan de vraag. Er wordt vooral een risico gezien in het ontstaan van overschotten in het kleine grondgebonden sociale huursegment. Terwijl we aan de slag gaan, blijven we de zoektijden monitoren. Wanneer de zoektijden in een bepaalde kern of voor een bepaalde doelgroep structureel oplopen tot meer dan een jaar, is dat een signaal om deze ontwikkeling verder te onderzoeken. Hieruit moet blijken of verder ingrijpen gewenst is.

- We vragen de corporatie om investeringen te spreiden en dus te investeren in alle kernen, ongeacht of de opgave groot of klein is.
- We maken volgens een routekaart afspraken over de aanpak van de sociale voorraad. Hierin worden zowel de belangen van de huurder, gemeente als de corporatie in meegenomen.
- We willen versnippering van bezit voorkomen. Nieuwe verkoopplannen worden afgestemd met de huurdersbelangenvereniging en de gemeente.
- We vragen de corporatie bij investeringen in verduurzaming ervoor te kiezen dat hiermee de woonlasten onder normale omstandigheden voor iedereen gelijk blijven of omlaaggaan.

*In balans brengen vraag en aanbod sociale woningbouw*



Bron: Stadlander, peildatum 31-12-2020

## 2. Starters

Binnen de sociale huursector zouden starters relatief eenvoudig aan een woning moeten kunnen komen. De gemiddelde zoektijd voor een sociale huurwoning voor jongeren tussen de 18 en 22 jaar was in 2020 ruim 7 maanden. Dit is vergelijkbaar met de zoektijden voor andere leeftijdsgroepen in de sociale huursector in gemeente Tholen en ten opzichte van landelijke zoektijden is dit een relatief korte zoektijd. Starters die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning hebben het dan ook vooral lastig. We vinden het belangrijk dat jongeren wanneer ze dit willen, zich blijvend in onze gemeente kunnen vestigen. Om dit te faciliteren hanteren we de volgende uitgangspunten:

- a. We houden de Starterslening beschikbaar. De voorwaarden hiervan bewegen mee met de prijsontwikkelingen op de koopwoningmarkt;
- b. We zetten in op doorstroming door extra in te zetten op de bouw van levensloopbestendige woningen;
- c. We stimuleren projecten in de middenhuur voor starters die niet in de sociale huur of koop terecht kunnen.

## 3. Middenhuur

Woningen in de middenhuur kunnen een oplossing bieden voor inwoners die tussen wal en schip vallen: ze verdienen te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en kunnen geen hypotheek krijgen. Om deze doelgroep te bedienen willen we het aanbod in de middeldure huur stimuleren. Onder middenhuur in gemeente Tholen verstaan we woningen met een huurprijs tussen ca. €750 - €900,-.

*Stimuleren realisatie  
middenhuur*

- a. Bij grotere nieuwbouwplannen vragen we ontwikkelaars om woningen in de middenhuur op te nemen in hun plannen conform het afwegingskader woningbouw, bijlage 2;
- b. We gaan met de woningcorporatie in gesprek om na te gaan welke mogelijkheden zij zien om in het middeldure segment woningen te ontwikkelen. Omdat de focus van de corporatie in eerste instantie hoort uit te gaan naar de sociale huursector, onderzoeken wij echter eerst de mogelijkheden met marktpartijen;
- c. Voor het vergroten van het aandeel woningen in de middenhuur zien we vooral kansen voor lokale investeerders.

## 4. Klein wonen

Onder klein wonen verstaan wij betaalbare en compacte woningen met als indicatieve oppervlakte een woonoppervlak dat kleiner is dan 50m<sup>2</sup>. Dit kan gaan om bijvoorbeeld tiny houses of compacte modulaire woonunits. Slim ruimtegebruik, innovatie en duurzaamheid staan centraal. Er is vaak sprake van gemeenschappelijke voorzieningen. We staan open voor dit soort innovatieve woonconcepten.

### Permanente bouw

Op dit moment is er veel vraag op de woningmarkt en daarmee interesse voor kleinere en daarmee goedkopere woningen. Deze woonvormen bieden vooral kansen voor de doelgroepen alleenstaanden, starters en senioren. Wanneer de woningmarkt meer ontspannen wordt zal er voor de meeste huishoudens echter geen reden zijn om concessies te doen aan het woonoppervlak. Wij willen voorkomen dat kleine woningen op lange termijn leeg komen te staan. Daarom hanteren we voor

*Initiatieven 'klein  
wonen' op  
onderscheidende  
locaties*

initiatieven de volgende uitgangspunten:

- a. Ontwikkellocaties moeten een sterk onderscheidende woningkwaliteit hebben. Hiermee bedoelen we bijvoorbeeld locaties nabij voorzieningen, locaties aan het water of karakteristieke, historische panden die met wonen een nieuwe invulling krijgen.
- b. Plannen die adaptief worden gebouwd hebben de voorkeur. Hiermee bedoelen we dat de constructie van de gebouwen het mogelijk maakt om de woningen gemakkelijk samen te voegen, zodat er flexibiliteit wordt behouden bij een eventuele veranderende vraag.

## Tijdelijke bouw

Tijdelijke woningbouwplannen voor klein wonen zien wij voor ons op locaties die tijdelijk braakliggend zijn, zoals toekomstige woningbouwlocaties. Dit is in principe in alle woonkernen denkbaar. Bij de inrichting van deze tijdelijke locaties wordt met de aanleg van onder andere de infrastructuur rekening gehouden met de toekomstige ontwikkelingen. Om de tijdelijkheid te borgen worden deze woningen alleen in de verhuur aangeboden.

## 5. Woonwagengewoning

Gemeente Tholen kent op dit moment 1 woonwagenlocatie met 5 standplaatsen aan de Oudelandsedijk te Tholen. Op 3 van de 5 standplaatsen staat een woonwagen. In 2019 heeft gemeente Tholen een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Uit dit behoefteonderzoek bleek een vraag naar 6 extra standplaatsen en de wens voor 1 extra locatie. Ook uit de wachtlijst die beheerd wordt door de Stichting Woonwagengewoning Zuid-West Nederland blijkt bovenop de resultaten uit het behoefteonderzoek een vraag naar extra standplaatsen.

Op grond van het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van het Rijk moeten woningzoekenden op redelijke termijn kans maken op een standplaats. Volgens uitspraken van het College voor de Rechten van de Mens zijn de rijksoverheid, gemeenten en woningcorporaties verplicht om de woonwagengewoning te beschermen en het leven in de woonwagengewoning mogelijk te maken en waar nodig actief te faciliteren.

De huidige locatie biedt ruimte voor nog 1 extra standplaats. We onderzoeken in ieder geval de mogelijkheden om de huidige locatie met deze standplaats uit te breiden. Anno 2021 loopt op deze locatie Oudelandsedijk een herinrichtingsproject. Doel van het herinrichtingsproject is dat de locatie schoon, heel en veilig is. Daarbij wordt ook de realisatie van de extra standplaats en de herinrichting van de openbare ruimte en de huidige standplaatsen meegenomen.

Omdat op de huidige woonwagenlocatie de standplaatsen niet allemaal voor permanente bewoning worden benut, is het uitgangspunt dat onderzoek naar eventuele verdere uitbreiding plaatsvindt na succesvolle afronding van het herinrichtingstraject en wanneer alle bestaande standplaatsen volledig worden benut door permanente bewoning in woonwagens die aan de eisen van het bouwbesluit voldoen.

### Wachtlijst en toewijzing

Om in aanmerking te komen voor een woonwagen kunnen belangstellenden zich inschrijven bij Stichting Woonwagengewoning Zuid-West Nederland. Bij de toewijzing van standplaatsen en woonwagens wordt voorrang op basis van het afstammingsbeginsel gehanteerd. Dit houdt in dat woonwagengewoners die nu al in een woonwagen wonen of woonwagengewoners die door omstandigheden in een stenen woning wonen maar behoefte hebben om in een woonwagen te wonen (spijtoptanten) voorrang krijgen. De ouders en grootouders van de inschrijver moeten al van generatie op generatie in een woonwagen wonen of in een woonwagen hebben gewoond. Er moet sprake zijn van een doorlopende intensieve beleving van de woonwagengewoning.

**Voorrang op basis van het afstammingsbeginsel**

- a. Om de afstamming aan te tonen wordt gebruik gemaakt van het criterium 'woonadres' van de aanvrager, van de ouders en grootouders;
- b. Wanneer het criterium woonadres niet kan worden toegepast, heeft de woningzoekende de gelegenheid om op een andere wijze de afstamming van woonwagengewoners aan te tonen;
- c. Volwassen kinderen (op volgorde van leeftijd) van de woonwagenlocatie Oudelandsedijk die nog bij hun ouders wonen en eerstegraads familieleden van bewoners van de locatie krijgen voorrang op de wachtlijst.

Aan de hand van de voorrang op basis van het afstammingsbeginsel brengen we een prioritering aan in de wachtlijst van Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland. De woningcorporatie is verantwoordelijk voor het bieden van voldoende standplaatsen en woonwagens voor de woonwagengebewoners die qua inkomen tot de primaire doelgroep van de corporatie horen. Voor andere woonwagengebewoners zijn we als gemeente verplicht om te voorzien in voldoende (koop)standplaatsen.

Na een succesvolle afronding van het herinrichtingsproject en wanneer alle standplaatsen permanent worden bewoond wordt de vraag naar zowel koop- als huurstandplaatsen opnieuw gepeild om de behoefte te concretiseren. Aan de hand van deze peiling onderzoeken we eventuele verdere uitbreiding van het aantal standplaatsen. Wanneer besloten wordt tot uitbreiding maakt de gemeente dit ruimtelijk mogelijk. De woningcorporatie draagt vervolgens zorg voor de aanleg van de standplaatsen en de levering van eventuele huurwoningen.

## 6. Wonen met zorg

We willen dat alle inwoners van gemeente Tholen de mogelijkheid hebben om in de gemeente oud te worden. Ook kwetsbare groepen zoals mensen met een beperking moeten goed en wanneer mogelijk zelfstandig in de wijk kunnen wonen. In de beleidsvisie Wonen en Zorg wordt ingegaan op de huisvestingsbehoefte van doelgroepen met een specifieke zorgvraag. In de woonvisie is vooral de doelgroep senioren van belang. In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het stimuleren van de aanpassing van bestaande woningen en het vergroten van het aandeel levensloopbestendige woningen in nieuwbouw. Naast het aandeel van reguliere, voor senioren geschikte woningen, bieden we ook ruimte voor geclusterde woonvormen en mantelzorg.

### 6.1 Geclusterde woonvormen

Bij geclusterde woonvormen staan er meerdere woningen voor de doelgroep senioren bij elkaar. Dit is mogelijk in de vorm van appartementen of woonvormen zoals hofjes. Deze woonvorm vergroot de mogelijkheden voor ontmoetingen en maakt voorzieningen als een huismeester of gezamenlijke ruimte mogelijk.

- a. Voor het ontwikkelen van geclusterde woonvormen worden vooral locaties in bestaande wijken en/of in de directe nabijheid van een zorginstelling en voorzieningen benut;
- b. Bij het ontwikkelen van op senioren gerichte woningen is een variatie in koop- en huursegmenten van belang.

### 6.2 Pre-Mantelzorg

Naast het stimuleren van het nemen van aanpassingen in de woning, geeft gemeente Tholen ook de mogelijkheid tot het realiseren van pre-mantelzorgwoningen. Voor mantelzorgwoningen bestaan al planologische mogelijkheden. Deze willen we uitbreiden door ook mantelzorgwoningen toe te staan voordat de mantelzorg daadwerkelijk nodig is en er een medische indicatie is. Hiermee ondersteunen we inwoners in hun (toekomstige) zorgvraag. Daarnaast kunnen woningaanpassingen in de toekomst mogelijk worden voorkomen.

*Verbreden  
mogelijkheden  
mantelzorgwoningen*

Voor een pre-mantelzorgwoning kan een tijdelijke omgevingsvergunning voor een periode van maximaal 10 jaar worden verleend in gevallen waarbij sprake is van een zorgrelatie tussen de betrokkenen en waarbij het wenselijk en begrijpelijk is dat er bij elkaar op hetzelfde perceel wordt gewoond, maar waar dit op grond van de regelgeving niet vergunningsvrij mogelijk is. De verwachting moet zijn dat er binnen 10 jaar een mantelzorgbehoefte ontstaat. De pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot een verslechtering van de algemene woonsituatie voor omliggende percelen. De voorwaarden waaronder het verlenen van een vergunning voor een pré-mantelzorgwoning is toegestaan, zijn uitgewerkt in bijlage 3. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de bouw mogelijkheden voor de reguliere mantelzorgwoning.

## **7. Statushouders**

Als gemeente krijgen we elk jaar een taakstelling van het Rijk om een bepaald aantal statushouders te huisvesten. Op basis van het informatieprofiel van het Centraal Orgaan Opgang Asielzoekers (COA) zoeken we een geschikte woonruimte. In principe worden statushouders in overleg met Stadlander in de bestaande sociale huursector van Stadlander gehuisvest. Het huisvesten in een bestaande woonomgeving komt de integratie ten goede. We gaan bij het huisvesten van statushouders uit van een evenredige spreiding over de kernen naar rato van het aantal inwoners en aandeel sociale huurwoningen. Als door een toenemende huisvestingsvraag de bestaande woningvoorraad ontoereikend is, zal er gezocht worden naar oplossingen in bijvoorbeeld leegstaande gebouwen of in de realisatie van tijdelijke woonruimte.

## **8. Huisvesting internationale werknemers**

Voor het beleid ten aanzien van het huisvesten van internationale werknemers verwijzen wij naar 'Beleid huisvesting internationale werknemers' (2020).

# Samenvatting

**Hoofddoel: Goed wonen in gemeente Tholen voor onze huidige en toekomstige inwoners**

## **Belangrijkste beleidsvoornemens en actiepunten**

- 1. Waarborgen kwaliteit woningen en woonomgeving:**
  - Stimuleren verduurzaming particulier woningbezit
  - Vernieuwing en verduurzaming corporatiebezit
  - Stimuleren levensloopbestendig maken particulier woningbezit
  - Aanpak van kwetsbare locaties en panden
  
- 2. Aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw**
  - Bouwen voor doorstroming: extra inzet op het toevoegen van levensloopbestendige woningen
  - Balans in aanbod voor huidige en toekomstige vraag
  
- 3. Goed wonen voor alle doelgroepen**
  - Waarborgen van balans in vraag en aanbod sociale huurvoorraad
  - Inzet op een betaalbare woningvoorraad voor middeninkomens

# Uitvoeringsagenda

## 1. Waarborgen kwaliteit woningen en woonomgeving

Wat	Wie	Wanneer
1. We werken integraal aan een bewustwordingscampagne op het gebied van duurzaamheid (zie Energiebalans Tholen). Vanuit het woonbeleid stimuleren we hierin het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. We zetten in op de volgende onderwerpen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosten en baten verduurzaming woning;</li> <li>• Informeren over mogelijke ingrepen</li> <li>• Delen van inspirerende praktijkvoorbeelden</li> <li>• Informeren over financieringsmogelijkheden</li> </ul>	Gemeente Tholen	Continue 2021-2026
2. Om particulieren te ondersteunen bij het verduurzamen en levensloopbestendig maken van de woning bieden we de lening Duurzaam en Langer Thuis aan. <ul style="list-style-type: none"> <li>• We communiceren meerdere keren per jaar over de beschikbaarheid van de lening;</li> <li>• We evalueren de mate waarin de lening wordt gebruikt en besluiten op basis daarvan in 2022 of we de lening beschikbaar blijven stellen. Wanneer het gebruik van de lening achterblijft onderzoeken we een alternatief aanbod.</li> </ul>	Gemeente Tholen	Continue 2021-2026  2022
3. We zetten in op het creëren van een goede informatievoorziening met betrekking tot het vroegtijdig levensloopbestendig maken van bestaande woningen. <ul style="list-style-type: none"> <li>• We richten een webpagina in om inwoners van informatie te voorzien over de mogelijkheden en financiële regelingen om de woningen levensloopbestendig te maken;</li> <li>• We zetten de offline en online mediakanalen in om inwoners actief te informeren op het toekomstbestendig maken van hun woning;</li> <li>• We werken samen met onder andere zorgorganisaties en bouwbedrijven om tot een volledige informatievoorziening te komen.</li> </ul>	Gemeente Tholen, zorgpartijen, bouwpartijen	Opzet 2021-2022, uitvoering continue - 2026
4. Het aantal tweede woningen en langdurig leegstaande woningen wordt jaarlijks gemonitord. Bij significante groei wordt onderzocht of en hoe we hierop moeten ingrijpen.	Gemeente Tholen	Continue 2021-2026
5. We stimuleren het gebruik van subsidieregelingen zoals de Provinciale Impuls Wonen (PIW) van provincie Zeeland. Dit doen we door in te zetten op communicatie en actieve aanschrijving.	Gemeente Tholen, Provincie Zeeland	Continue 2021-2026
6. We brengen vrijkomende locaties en panden in beeld en onderzoeken hoe we, mede in relatie tot het Omgevingsplan, herontwikkeling eenvoudiger mogelijk kunnen maken.	Gemeente Tholen	2021-2022
7. We onderzoeken de mogelijkheid voor het inrichten van een 'transitiefonds' voor de aanpak van kwetsbare locaties in de kernen.	Gemeente Tholen	2022

## 2. Aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw

8. We werken met een afwegingskader woningbouw. Doorlopend wordt gemonitord of het afwegingskader werkbaar is voor de initiatiefnemers. Na een jaar vindt een evaluatie plaats.	Gemeente Tholen	Continue 2021-2026. Evaluatie: 2022
9. We voeren in ieder geval een keer in de drie jaar een woningmarktonderzoek uit. Hierbij sluiten we aan bij de	Woningcorporatie Stadlander,	2022-2023



	woningmarktonderzoeken die gehouden worden in West-Brabant en Zeeland.	gemeente Tholen, Zeeuwse gemeenten, provincie Zeeland	
10.	We stellen een flexibele woningbouwprogrammering op, op basis van actuele cijfers en ontwikkelingen. We gaan hiervoor onder andere uit van de provinciale prognoses. De woningbouwplanning wordt jaarlijks geactualiseerd.	Gemeente Tholen	Continue 2021-2026

### 3. Goed wonen voor alle doelgroepen

11.	We maken volgens een routekaart afspraken over renovatieopgaven en het in balans brengen van vraag en aanbod in de sociale voorraad. de aanpak van de sociale voorraad.	Corporatie Stadlander, Huurdersbelangenvereniging, gemeente Tholen	2021-2022
12.	We blijven de Starterslening beschikbaar stellen en communiceren hier actief over.	Gemeente Tholen	Continue 2021-2026
14.	We onderzoeken met de woningcorporatie de mogelijkheid tot het vergroten van het aandeel woningen in de middenhuur.	Corporatie Stadlander, gemeente Tholen	2022-2023
15.	We actualiseren de wachtlijst voor woonwagendplaatsen en brengen deze in lijn met het afstammingsbeginsel.	Stichting Woonwagendbeheer Zuid-West Nederland, gemeente Tholen	2021-2022
16.	We peilen opnieuw de woonwagendbehoefte na een succesvolle afronding van het herinrichtingsproject woonwagendlocatie Oudelandsedijk. Op basis daarvan onderzoeken we of eventuele uitbreiding nodig is en hoe we dit mogelijk kunnen maken.	Stichting Woonwagendbeheer Zuid-West Nederland, gemeente Tholen	2022-2026
17.	We maken het realiseren van pre-mantelzorgwoningen mogelijk.	Gemeente Tholen	2021

### Samenwerken en informeren

18.	We maken jaarlijks prestatieafspraken met de huurdersbelangenvereniging en woningcorporatie Stadlander, mede op basis van de thema's die in de woonvisie zijn benoemd.	Huurdersbelangenvereniging, woningcorporatie Stadlander, Gemeente Tholen	Continue, 2021-2026
19.	Het college informeert jaarlijks de gemeenteraad over de ontwikkelingen rondom het woonbeleid. Daarbij komen onder andere de volgende onderwerpen aan bod: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aantal gerealiseerde woningen;</li> <li>- Voortgang taakstelling huisvesting statushouders</li> <li>- Gebruik Starterslening en lening Duurzaam- en Langer Thuis</li> </ul>	Gemeente Tholen	Jaarlijks in Q1

## Begrippenlijst

<b>Begrip/definitie<sup>1</sup></b>	
<b>Aftoppingsgrens</b>	Boven deze prijsgrens wordt nog 40 of 0 procent van de huurprijs vergoed, afhankelijk van het type huishouden.
<b>Betaalbare huur</b>	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens.
<b>Deeltijdwoning</b>	Een deeltijdwoning heeft altijd betrekking op een reguliere woning met een 'woon' bestemming, maar kan in deeltijd gebruikt worden. De woning is permanent beschikbaar voor de eigenaar, maar het is verboden om de woning recreatief te verhuren aan derden.
<b>Doorstromer</b>	Een binnen Nederland verhuizend huishoudens. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.
<b>Eengezinswoning</b>	Ook wel grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een rijwoning en hoekwoning tot twee onder één kap en vrijstaande woning.
<b>Energielabel</b>	Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig)
<b>Huurprijsgrenzen</b>	
	<b>2021</b>
	Kwaliteitskortingsgrens €442,46
	Aftoppingsgrens laag (1 of 2 personen) €633,25
	Aftoppingsgrens hoog (3 of meer personen) €678,66
	Liberalisatiegrens €752,33
<b>Huurtoeslag</b>	Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Deze is afhankelijk van huurinkomen en huurprijs, zie ook huurprijsgrenzen.
<b>Inbreidingslocatie</b>	(Her-)ontwikkeling van lege plekken binnen bestaand bebouwd gebied.
<b>Kwaliteitskortingsgrens</b>	Het huurdeel onder de kwaliteitskortingsgrens komt in aanmerking voor 100% subsidiëring. Wanneer de huur deze kortingsgrens overstijgt, wordt boven de grens (tot aan de aftoppingsgrenzen) voor 65% huurtoeslag verstrekt.
<b>Levensloopbestendig</b>	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.
<b>Meergezinswoning</b>	Ook wel een gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een appartement of benedenbovenwoning.
<b>Middenhuur</b>	Woningen met een huurbedrag tussen de liberalisatiegrens (€752,33 prijspeil 2021) en ca. €900,-.
<b>Middeninkomens</b>	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen €40.024 en €44.665.
<b>Passend toewijzen</b>	Woningen die woningcorporaties toewijzen aan huurders, moeten passend zijn bij hun inkomen en huishouden. De woningcorporatie moet tenminste 95% van de doelgroep die recht heeft op huurtoeslag een woning toewijzen onder de aftoppingsgrens.

<sup>1</sup> De bedragen die terugkomen in de begrippenlijst zijn gebaseerd op prijspeil 2021.

<b>Plancapaciteit</b>	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat daar naar verwachting gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.									
<b>Primaire doelgroep</b>	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt: <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">&lt; 65 jaar</td> <td style="text-align: center;">≥65 jaar</td> </tr> <tr> <td>Eenpersoonshuishoudens:</td> <td style="text-align: center;">€23.727</td> <td style="text-align: center;">€23.650</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshoudens:</td> <td style="text-align: center;">€32.200</td> <td style="text-align: center;">€32.075</td> </tr> </table>		< 65 jaar	≥65 jaar	Eenpersoonshuishoudens:	€23.727	€23.650	Meerpersoonshoudens:	€32.200	€32.075
	< 65 jaar	≥65 jaar								
Eenpersoonshuishoudens:	€23.727	€23.650								
Meerpersoonshoudens:	€32.200	€32.075								
<b>Secundaire doelgroep</b>	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot €40.024									
<b>Sociale huur</b>	Woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van €752,33 (prijspeil 2021).									
<b>Starter</b>	Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner is van een woning.									
<b>Vergunninghouder</b>	Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen. Ook wel statushouder.									
<b>Vrije sectorhuur</b>	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van €752,33 (prijspeil 2021)									
<b>Woonduur</b>	Periode waarin men in een woning woont.									
<b>Woonlasten</b>	Het totale bedrag aan woonkosten, zoals huur- of hypotheek- en onderhoud en verbeteruitgaven bij eigenaar-bewoners, inclusief de bijkomende woonuitgaven zoals onroerendzaakbelasting, rioolrechten, gas, water en elektra.									
<b>WOZ-waarde</b>	De taxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke onroerendzaakbelastingaanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ staat voor Wet Waardering Onroerende Zaken.									
<b>Zoektijd</b>	De periode tussen de eerste reactie van de woningzoekende op een advertentie en het ondertekenen van het huurcontract.									

## Bijlagen

1. Agenda prestatieafspraken
2. Afwegingskader woningbouw
3. Beleid pre-mantelzorg
4. Resultaten enquête onder inwoners
5. Evaluatie woonvisie 2017-2021