

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 1459593
Datum: 19-01-2026
Portefeuillehouder: Wethouder Hoek
Team: Team Ruimte
Contactpersoon: Michiel Gorissen, Amy Luijken, Gerard Kooiker

Onderwerp

Uitvoering pilot zelfbouwwoning gemeente Tholen in plan Poststraat II Stavenisse en Vroonstede II Sint-Annaland

Voorstel

1. Kennis te nemen van de onderzoeksresultaten van het project Zelfbouwwoning Gemeente Tholen.
2. De gezamenlijke woningbouwexploitatie voor de locaties Poststraat II Stavenisse en Vroonstede II te Sint-Annaland vast te stellen.
3. De pilot uit te voeren conform de gedragsregels markt en overheid (Mededingingswet), waarbij integrale kosten worden doorberekend.
4. Anti-speculatiebedingen, inkomenstoets, afroomregeling en zelfbewoningsplichten op te nemen in de koopovereenkomsten om de betaalbaarheid langdurig te borgen.
5. Lokale en regionale aannemers uit te nodigen om een aanbieding te doen voor de realisatie van de woningen.
6. De resultaten van de pilot te monitoren en hierover te rapporteren aan de raad, zodat besluitvorming over eventuele toepassing in andere nieuwbouwplannen kan plaatsvinden.

Inleiding

Eerder is uw raad geïnformeerd over het project “Zelfbouwwoning Gemeente Tholen”. Kort samengevat zijn de volgende punten toen ter sprake gekomen.

“Aanleiding: De raad wil woningbouw versnellen en meer betaalbare woningen realiseren (moties 2023, experimenteerbudget 2023-2025).

Doel: Onderzoeken of de gemeente zelf woningen kan ontwikkelen en verkopen. Dit geeft meer grip op snelheid en betaalbaarheid.

Juridisch: Gemeente mag zelf bouwen en verkopen, mits voldaan wordt aan mededingingsregels. Hiervoor is geen BV nodig. Voorwaarden zoals zelfbewoningsplicht en anti-speculatie zijn mogelijk. Alleen bouwen voor inwoners uit Tholen mag niet. We kiezen niet voor een algehele afwijking via een raadsbesluit.

Ontwerp: SALT Architecten ontwierp betaalbare woningtypes (eengezins- en levensloopbestendige woningen) met totale bouwkosten van €170.000-€240.000, plus bijkomende kosten van ca ~€64.500 per woning.

Financiën: Gronduitgifte vindt plaats via de grondexploitaties, levering van de woningen vindt plaats via de woningbouwexploitatie. Dit wordt een aparte categorie onder het “Onderhanden Werk. Hiervoor wordt nog extra advies ingewonnen bij een fiscalist.

Locaties: Vroonstede, Poststraat en Molenvliet zijn kansrijke proeflocaties; ook toekomstige GREX'en mogelijk.

Vervolg: Nadere uitwerking met inkoop, financiën, erfpacht, kostendeskundige en communicatie. Doel is afronding onderzoek Q3 2025, daarna besluitvorming en implementatie.

Eind 2025 is een themasessie georganiseerd en bent u geïnformeerd over de voortgang van het project. Deze avond was ook bedoeld om op te halen of er voldoende draagkracht is voor het project “zelfbouw” bij uw raad. De aanwezigen gaven aan enthousiast te zijn.

Doelstelling

Zoals in het raadsinformatiedocument uit april aangekondigd zijn we verder onderzoek gaan doen naar implementatie in gemeentelijke plannen. De volgende informatie hebben we ingewonnen:

1. Afstemming met inkoop over aanbesteding, met financiën over de administratieve verwerking en met fiscalist over de fiscale gevolgen.
2. Kostendeskundige een rekenmodel laten ontwikkelen om de stichtingskosten in beeld te brengen.
3. We onderzochten of dat de zelfbouwwoning in het project Poststraat II Stavenisse en mogelijk een combinatie met Vroonstede II in Sint Annaland haalbaar is.
4. Het langdurig betaalbaar houden van de woning.

We willen uw raad kennis laten nemen van deze onderzoeksresultaten en besluitvormend een woningbouwexploitatie vast laten stellen.

Context en onderzoeken

1. Afstemming met inkoop, financiën en fiscalist over kosten en aanbesteding

Inkoop en aanbesteding: Met het inkoopbureau is overleg gevoerd. Er wordt een aanbestedingsdocument opgesteld. We zullen bij de aanbesteding van de woningen voldoen aan de inkoop- en aanbestedingsregels. De aanbesteding zullen we lokaal in de markt zetten binnen deze aanbestedingsregels.

Financiën: Zie toelichting onder kopje “financiën”.

Fiscaal: met betrekking tot de omzetbelasting en de vennootschapsbelasting heeft afstemming met een fiscalist plaatsgevonden. De aandachtspunten zijn helder en worden nog verder uitgewerkt.

2. Kostendeskundige een rekenmodel laten ontwikkelen om de stichtingskosten in beeld te brengen.

Adviesbureau Alphaplan is ingeschakeld als kostendeskundige. Er is een rekenmodel ontwikkeld voor de ontwikkelde woningtypes. Doel van het rekenmodel:

- Onderscheid bouwkosten, grondwaarde en bijkomende kosten;
- Oppervlakte, beukmaat, aantal lagen/kamers, bouwvorm, duurzaamheid;
- Opties woning met investeringskosten;
- Verschil ten opzichte van de “marktwaarde”;
- Bepalen gangbare vraagprijzen;

Door bepaalde parameters in het model in te vullen kunnen we zien welke totale stichtingskosten we kwijt zijn per woning, zoals extra opties en indelingen, maar ook bijvoorbeeld extra duurzaamheid. Alle kosten die samenvallen met de realisatie van de woning – inclusief ambtelijke kosten- voldoen aan de voorwaarden van de Mededingingswet zoals eerder door StraatmanKoster gesteld. De vraagprijs van de woning moet alles omvatten om oneerlijke concurrentie te voorkomen. De woning mag wel zonder winsttoegmerk verkocht worden om zo een stimulans te geven aan het realiseren van een betaalbare woning voor een specifieke doelgroep. Zo handelen we juridisch juist. Het rekenmodel geeft goed inzicht in het benodigde financiële middelen per project en de woningen die we willen laten bouwen. Tijdens de informatieve raad is het rekenmodel getoond en toegelicht. Het model geeft daarnaast inzicht in wat de markt voor de woning zou vragen. Dit is opgevraagd bij één lokale makelaar door Alphaplan. In de vertrouwelijke bijlage is het rekenmodel ingevuld.

3. Uitwerken van implementatie in nieuwbouwplannen

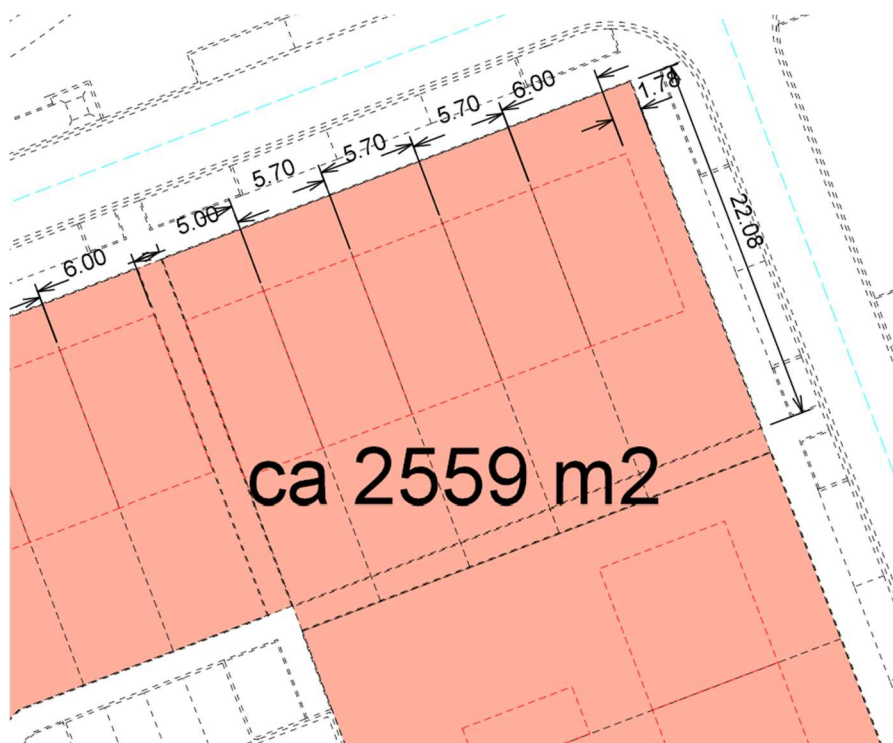
Voor het plan Poststraat II in Stavenisse is altijd de ambitie geweest van een CPO project. We hebben inwoners de tijd gegeven om in te schrijven. Echter zijn er nooit inschrijvingen ontvangen. Daarom is gekozen om deze gereserveerde kavels als proeftuin te gebruiken voor het project “zelfbouwwoning gemeente Tholen”. Het bestemmingsplan Poststraat II is onherroepelijk. Er wordt reeds gebouwd. Op onderstaande kaart is met paars omlijnd welke kavels we gebruiken voor de zelfbouw. Door deze woningen zelf te realiseren wordt een belangrijke doelstelling van CPO, kostenbesparing, alsnog en sneller gerealiseerd.



Daarnaast zien we, op basis van ons onderzoek, dat kleine woningen in Stavenisse niet meer rendabel zijn om te bouwen. De stichtingskosten zijn hoger dan de opbrengst. Daarom willen wij een impuls geven aan Stavenisse door dit type hier toch te bouwen.

De architect is gevraagd om dit kavel uit te werken. Er is gekozen voor vier rijwoningen middel met een beukmaat van 4.80 m en drie rijwoningen klein met een beukmaat van 4.20 m. Met deze rijwoningen wordt er gebouwd voor de doelgroep starter/alleenstaande en voor de gezinnen/doorstromer. Met deze woningen zullen er mogelijk weer bestaande woningen vrijkomen waardoor er beweging op de woningmarkt ontstaat.

Voor het plan Vroonstede II in Sint Annaland realiseren we 4 levensloop middel groot met een beukmaat van 6.60 meter. Hier worden namelijk al wel kleinere woningtypes gerealiseerd.



Voor nadere uitleg over gelden wordt u verwezen naar de vertrouwelijk bijlage.

4. Het langdurig betaalbaar houden van de woningen

Na verkoop van een woning is het van belang dat voorkomen wordt dat de woning op korte termijn voor een hoger bedrag (door)verkocht wordt. Dan schiet immers de realisatie door de gemeente haar doel voorbij. Zoals we bij andere grondexploitaties inmiddels doen, zullen we een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht opleggen. Verkoop of het niet zelf bewonen binnen 5 jaar wordt dan met een boete voorkomen. Daarnaast gaan we voor toewijzing van de eengezinswoningen een inkomenstoets doen. Wij menen dat betaalbaarheid voldoende wordt gewaarborgd door het toepassen van een afroomregeling over 10 jaar waarbij een percentage over de winst wordt betaald.

1	90%
2	80%
3	70%
4	60%
5	50%
6	40%
7	30%
8	20%
9	10%
10	0%

Aanvullend zijn de volgende maatregelen overwogen:

- Reguleren van verkoop via een erfpachtconstructie;
- Een huurkoopconstructie (min of meer vergelijkbaar met erfpacht);
- Een terugkoopregeling;

Voorkomen moet worden dat we teveel ingrijpen in de markt over een te lange termijn, waarbij een woningprijsdaling uiteraard ook tot de mogelijkheden behoort. Uw raad kan overwegen aanvullende maatregelen te treffen en deze te laten onderzoeken. Het college denkt te volstaan met de vier genoemde maatregelen.

Kanttelingen en effecten

1. Het voorstel is een pilot

Omdat dit de eerste keer is dat de gemeente dit model toepast, bestaat het risico dat niet alle effecten of knelpunten vooraf te voorzien zijn. De kosten kunnen hoger uitvallen, de marktinteresse om de woningen te realiseren kan ontbreken en/of alle juridische gevolgen zijn niet te overzien. Voor veel van deze risico's zijn overigens oplossingen te bedenken. Denk hierbij aan huurconstructies wanneer onverhoopt de woningen niet verkopen. Mochten we er niet uitkomen met de kosten/aannemer dan kan gekozen worden het project te staken.

Daarom is er bewust gekozen voor een pilot. Bepaalde onzekerheden kunnen we accepteren. De opgedane ervaring kunnen we gebruiken voor implementatie van de zelfbouwwooning in toekomstige nieuwbouwprojecten.

Financiën

Financiën: Op basis van het ontwikkelde rekenmodel kunnen de totale benodigde stichtingskosten per project in beeld gebracht worden. Deze kosten kunnen we niet verwerken in de GREX. De GREX gaat enkel over de grond en niet over te realiseren woningen. Uw raad wordt dan ook voorgesteld een separate woningbouwexploitatie voor de realisatie van zelfbouwwooningen op de locaties Vroonstede II en Poststraat II vast te stellen.

Juridische gevolgen

De gemeente treedt bij dit project op als ontwikkelaar en opdrachtgever, wat onder de Mededingingswet kwalificeert als een economische activiteit. Dit betekent dat de gemeente zich óf moet houden aan de gedragsregels markt en overheid (doorberekenen integrale kosten, geen bevoordeling, scheiding gegevens en functies), óf dat de gemeenteraad een gemotiveerd algemeenbelangbesluit neemt. Wij stellen voor om ons te het houden aan de gedragsregels.

Daarnaast zijn er juridische aspecten bij de contractvorming met aannemers en kopers. Bij aanbesteding moet rekening worden gehouden met de Europese drempelwaarden. Om die reden stellen wij voor om de pilot voor zelfbouw met een klein aantal van maximaal 11 woningen te voeren. Voor de uitvoering verdient het aanbeveling een afbouwgarantie of waarborg (bijvoorbeeld via SWK, Woningborg of Bouwgarant) te bedingen. In de koopovereenkomsten zullen anti-speculatiebedingen en zelfbewoningsplichten worden opgenomen om betaalbaarheid te borgen.

Een juridische beperking is dat de gemeente, op dit moment, geen bindingseisen (bijv. "alleen voor inwoners van Tholen") mag opnemen in de koopovereenkomst door het ontbreken van een huisvestingsverordening. Indien sturing op woonruimteverdeling gewenst is, kan dat uitsluitend via

een huisvestingsverordening op grond van de Huisvestingswet. Deze verordening wordt op dit moment opgesteld.

Communicatie

De communicatie rond deze pilot is gericht op heldere uitleg, realistische verwachtingen en zorgvuldige afstemming tussen raad, inwoners en pers.

De raad wordt als eerste geïnformeerd via dit raadsvoorstel en de behandeling daarvan. Na besluitvorming volgt communicatie richting inwoners en media.

In de communicatie naar inwoners ligt de nadruk op:

- het doel van de pilot en de reden dat de gemeente deze rol oppakt
- het pilotkarakter en de beperkte omvang van het project
- de doelgroep van de woningen en de bijbehorende spelregels
- het moment waarop informatie over verkoop en inschrijving beschikbaar komt

Na besluitvorming informeert de gemeente de media via een persbericht. De focus ligt op het maatschappelijke doel, het vergroten van betaalbaarheid, het leren via een pilot en het zorgvuldig omgaan met publieke middelen.

Tijdens de uitvoering van de pilot communiceert de gemeente over voortgang en evaluatie, passend bij de afgesproken monitoring en de informerende rol richting de raad.

Vervolg

Besluitvorming

- Kennis te nemen van de onderzoeksresultaten van het project Zelfbouwwoning Gemeente Tholen.
- De gezamenlijke woningbouwexploitatie voor de locaties Poststraat II Stavenisse en Vroonstede II te Sint-Annaland vast te stellen.
- De pilot uit te voeren conform de gedragsregels markt en overheid (Mededingingswet), waarbij integrale kosten worden doorberekend.
- Anti-speculatiebedingen, inkomenstoets, afroomregeling en zelfbewoningsplichten op te nemen in de koopovereenkomsten om de betaalbaarheid langdurig te borgen.
- Lokale en regionale aannemers uit te nodigen om een aanbieding te doen voor de realisatie van de woningen.
- De resultaten van de pilot te monitoren en hierover te rapporteren aan de raad, zodat besluitvorming over eventuele toepassing in andere nieuwbouwplannen kan plaatsvinden.

Vervolgstappen na besluitvorming

- Aanbesteding: inkoopprocedure starten bij lokale/regionale aannemers, met inachtneming van de Europese drempelwaarden.
- Contractvorming: opstellen van aannemingsovereenkomst(en) inclusief afbouwgarantie (bijvoorbeeld via Woningborg, SWK of Bouwgarant).

- Verkoop en juridische borging: voorbereiden van koopovereenkomsten met zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebedingen.
- Monitoring en evaluatie: gedurende de pilot de kosten, doorlooptijden en marktinteresse volgen en hierover rapporteren aan de raad, zodat een onderbouwde keuze kan worden gemaakt voor bredere toepassing in toekomstige nieuwbouwplannen.

Effecten

- Bij positieve uitkomst ontstaat een instrument waarmee de gemeente meer grip heeft op betaalbaarheid en snelheid van woningbouw.
- Bij negatieve of tegenvallende uitkomsten (bijvoorbeeld hogere kosten of beperkte marktinteresse) wordt dit in de evaluatie meegenomen, zodat toekomstige plannen hierop aangepast kunnen worden.

Bijlage(n)

1. Vertrouwelijke Presentatie Themasessie Raad
2. Vertrouwelijk Rekenmodel
3. Woningbouwexploitatie opzet
4. Woningbouwconcept