

Actualisering woonvisie (concept)

1. Inleiding

noodzaak herijking

De woonvisie Tholen dateert uit 2006 en heeft een looptijd t/m 2015. Grote veranderingen in de marktomstandigheden en een wijzigende demografische situatie maakten een tussentijdse herijking noodzakelijk. Hiertoe heeft bureau Companen, opsteller van de huidige woonvisie, in 2011 een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Kern hiervan was een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de ontwikkelingen per kern en de migratiebewegingen tussen de kernen onderling en tussen de gemeente Tholen en de omliggende regio's.

Deze analyse leidde tot een aantal aanbevelingen en wenken voor beleid. Hierbij moet vermeld worden dat de analyse is gebaseerd op demografisch onderzoek en op vastgesteld woongedrag. De huidige marktontwikkelingen zijn moeilijker te voorspellen, waardoor sommige conclusies afwijken van de huidige situatie. Dit is bijvoorbeeld het geval in Scherpenisse waar een theoretische vraag wordt voorspeld, terwijl deze er nu in de praktijk niet is. Mogelijk is dit een momentopname; op middellange termijn (3 à 4 jaar) kan de aangegeven ontwikkeling wel degelijk kloppen.

In onderstaand stuk worden de conclusies van de analyse van Companen weergegeven en daarna de wenken voor beleidsoplossingen op basis hiervan. Vervolgens worden deze wenken uitgewerkt in concrete beleidsvoorstellen.

2. Resultaten Companen

a. Conclusies woningmarktonderzoek:

- De plancapaciteit van Tholen is voor de gemeente als geheel in evenwicht. Echter: in enige kernen is sprake van een onevenwichtige verdeling tussen plancapaciteit en behoefte.
- Bij de planning wordt een ontwikkelingskernenmodel gehanteerd. In Tholen en Sint-Annaland leidt dit tot overcapaciteit; in de derde kern, Sint-Maartensdijk juist tot een lichte ondercapaciteit.
- De concentratiegedachte is bepalend voor de uitkomst van de analyse. De vraag is: in hoeverre is deze concentratie vanuit de behoefte nog logisch? Verhuisstromen tussen kernen zijn minimaal. Op grond van woonvoorkeuren is het ontwikkelingskernenbeleid daardoor niet te onderbouwen.
- Naast nieuwbouw is er ook een kwaliteitsslag in de bestaande voorraad nodig. Nieuwbouw in potentieel concurrerende segmenten bemoeilijkt de woningbouwopgave voor de komende jaren. Bestaande voorraad en nieuwbouw moeten daarom in relatie met elkaar worden gezien, vooral met betrekking tot de volgende mechanismen:
 - Nieuwbouw van koopwoningen voor starters concurreert met bestaande koopwoningen in het goedkope segment en verkoop van huurwoningen door Stadlander.
 - Overaanbod in een bepaald segment (m.n. in koopsector) leidt tot waardeverlies in de bestaande voorraad. Het gevolg hiervan is een verminderende doorstroming.

Verder blijkt uit de huidige programmering:

- er zijn nog te weinig nultredenwoningen,
- te veel koopappartementen, en
- te veel (half)vrijstaande woningen. In het programma voor de koopsector is meer differentiatie over prijsklassen en woningtypen nodig.

b. Wenken voor oplossingsrichtingen

Er is de volgende tweedeling gemaakt:

A. Onevenwichtigheid in kwalitatieve zin:

- 1) de gemeente moet eerst vaststellen of zij actuele marktontwikkelingen een plaats wil geven in haar woningbouwbeleid. Marktpartijen herkennen de marktontwikkeling, maar gaan niet zonder meer bouwen in goedkopere segmenten omdat dit minder rendement oplevert. In de huidige stagnerende markt is er wel een neiging tot het bouwen van starterswoningen als vluchtweg, als in duurdere sectoren niets verkocht wordt. Aandachtspunt bij nieuwbouw in het goedkopere koopsegment is de toekomst-waarde: blijven deze woningen courant?
- 2) de gemeente moet met ontwikkelaars in conclaaf over herprogrammering van bestaande plannen: willen zij die ombuigen naar segmenten waaraan meer behoefte is? Als ze dat niet doen zal de afzetbaarheid waarschijnlijk tegenvallen en dreigt stagnatie van de woningproductie.
- 3) Ook is aandacht nodig voor de bestaande voorraad. Probleempunten zijn hier:
 - In de huursector: een eenzijdig (soms woontechnisch verouderd) aanbod van rijwoningen en traditionele bejaardenwoningen.
 - In de koopsector: goedkope incurante woningen.

Als oplossingsrichtingen hiertoe worden voorgesteld:

- a. afspraken tussen de gemeente en Stadlander over de aanpak van de bestaande huurvoorraad: bijv. verkoop aan starters en herstructurering.
- b. Voor incurante delen koopsector zijn afspraken met ontwikkelende partijen kansrijk. Hierbij kan een koppeling worden gemaakt tussen de kansen die nieuwbouw biedt met bijvoorbeeld de adoptie - direct of indirect via fondsvorming - van een stukje bestaande voorraad.

B. Onevenwichtigheid in kwantitatieve zin:

1. de gemeente moet zich uitspreken voor het wel of niet handhaven van het ontwikkelingskernenbeleid voor woningbouw.
2. als gekozen wordt voor het niet langer handhaven hiervan moet de gemeente met ontwikkelende partijen afspraken maken over fasering en dosering van plannen.
3. de gemeente kan ontwikkelende partijen bij kernen met overcapaciteit compenseren door een voorkeurspositie bij het zoeken naar mogelijkheden elders. Dit vraagt wel een actieve opstelling van de gemeente samen met deze partijen.

In het onderstaande worden deze wenken uitgewerkt, waarbij de hier weergegeven nummering wordt gehanteerd.

3. Uitwerking oplossingsrichtingen van woningmarktonderzoek

A. Onevenwichtigheid in kwalitatieve zin.

A1. Actuele marktontwikkelingen in woningbouwbeleid.

Companen stelt de volgende verschillen tussen planning en behoefte vast:

- a. er zijn meer dan voldoende (half)vrijstaande koopwoningen. Daarentegen is er nog wel ruimte voor meer plannen in goedkopere segmenten (boven de € 180.000).
- b. er zijn te veel koopappartementen in de planning. De planning zit op 25 % van het totale aantal woningen, terwijl de behoefte rond 15 % ligt.
- c. de behoefte aan starterskoopwoningen is groter dan het aandeel in de planning.
- d. te weinig nultreden-huurwoningen: 10 % in de planning waar de behoefte 30 % is.
- e. er is een overschot aan (incurante) goedkope koopwoningen.

Deze actuele marktontwikkelingen worden aangestuurd door twee onderliggende drijvende krachten:

- een lange termijn beweging: demografische verandering: ontgroening, vergrijzing en een afnemende bevolkingsgroei. Daarnaast is sprake van veranderende woonvoorkeuren van bevolkingscategorieën: zo heeft de komende generatie senioren andere woonvoorkeuren dan de huidige en vooral de vorige.
- een korte termijn beweging: de huidige crisis, met als belangrijk onderdeel ook de veranderde voorwaarden zowel op de koopwoningmarkt (hypotheekvoorwaarden) als op de huurwoningmarkt (strengere inkomenseisen). Beide hebben nu een remmend effect op de doorstroming. Waarschijnlijk zal dit effect meebewegen met de economische conjunctuur.

Beide bewegingen samen hebben een grote uitwerking op de nieuwbouw. Doordat de ontwikkeling van plannen een lange doorlooptijd heeft, sluiten veel plannen niet aan op de huidige omstandigheden.

Wat betekent dit nu voor de bovengenoemde verschillen tussen behoefte en planning?

Ad a. en b.: Ten aanzien van deze beide punten merkt Companen op dat meer differentiatie over prijsklassen en woningtypen nodig is. De huidige ontwikkelingen wijzen er op dat dit alleen nog maar sterker zal worden. De kwantitatieve vraag naar koopwoningen loopt terug, ook op lange termijn. Omdat de woningmarkt zich nu snel ontwikkelt tot een vragersmarkt zal veel meer moeten worden ingespeeld op specifieke woonwensen. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarom een toegevoegde waarde hebben met als doel een betere spreiding over de verschillende prijsklassen. Om dit te bewerkstelligen dient een marktanalyse gericht op doelgroepen voor elk project te worden uitgevoerd. In principe komt het resultaat neer op kleinere, veel meer van elkaar verschillende, nieuwbouwplannen.

Ad c. en e.: Starters op de woningmarkt vormen een van de doelgroepen in de woonvisie. Daartoe werd een sociale grondprijs gehanteerd voor deze woningbouwprojecten voor deze doelgroep. Ook heeft de gemeente een startersregeling vastgesteld voor inwoners van de gemeente die hun eerste woning willen kopen. In drie kernen zijn daadwerkelijk startersprojecten gebouwd. Mede door de huidige omstandigheden, plus het - voorlopig - uitgeput raken van stimulerende maatregelen als de starterslening is de vraag naar nieuwe starterswoningen goeddeels opgedroogd. Daarentegen worden genoeg goedkope koopwoningen in de bestaande voorraad aangeboden. Er is daardoor een mogelijkheid om voor beide knelpunten een gecombineerde oplossing te bieden. Hiervoor zijn echter wel stimulerende maatregelen nodig. We komen hierop nog terug.

Ad d.: dit punt wordt volledig veroorzaakt door de vergrijzing. De toenemende vraag naar dit woningtype is dus structureel. Hier liggen dus nog kansen voor zowel de corporatie als ontwikkelaars. In dat laatste geval moet dan gedacht worden aan particuliere huurwoningen. Voor alle duidelijkheid: het gaat hier om zowel grondgebonden woningen als appartementen. Het is vooralsnog ongewis of het woonakkoord van begin 2013 voldoende financiële ruimte biedt aan corporaties en particulieren om nieuwe huurwoningen te bouwen.

De hier aangestipte punten worden in enkele onderstaande kopjes uitgewerkt tot concrete beleidsmaatregelen.

DNA Tholen.

Een effect van de afnemende groei van de bevolking is dat *specifieke vestigingsfactoren* steeds belangrijker worden. Daarom is het van belang in te spelen op de sterke punten van Tholen, waardoor de gemeente aantrekkelijk blijft voor de huidige bewoners, ook bij verhuisplannen. In het DNA van Tholen komen naast de wat algemene karakterisering

"Rust en Ruimte" meer specifieke vestigingsfactoren van Tholen naar voren, die zeker aantrekkingskracht hebben op een aantal potentiële vestigers. Deze zijn:

- gemeenschapszin,
- kleinschaligheid,
- eigen identiteit,
- sociale betrokkenheid, en
- verscheidenheid in woongemeenschappen.

Maatregel.

1. *Bij nieuwbouw moet een vergroting van de verscheidenheid in woningbouw aansluiten bij het Thoolse DNA.*

Duurzame stedenbouw.

Toepassing van duurzame stedenbouw in nieuwe plannen kan kwaliteitsverhogend werken. Duurzame stedenbouw valt te omschrijven als een combinatie van een hoge ruimtelijke kwaliteit met een lage milieubelasting en dit alles in een duurzame opzet. Met het instrument GPR stedenbouw kunnen prestaties worden gekwantificeerd en kunnen plannen onderling vergeleken worden op hun duurzaamheidsgehalte. ¹⁾

Voorbeelden van maatregelen passend binnen duurzame stedenbouw zijn:

- een stedenbouwkundige opzet gericht op een optimale bezonning van de woningen,
- functiemenging waardoor meer afwisseling in de woonomgeving,
- aandacht voor de belevingswaarde van een plan, door stedenbouwkundige indeling, variatie in woningtypen e.d.
- ruimte in een plan inbouwen voor veranderingen in de stedenbouwkundige indeling. Eventueel kan dit geconcretiseerd worden in een casus.
- bevordering van de sociale cohesie (bijvoorbeeld door gemeenschappelijk beheer van een tuin, speelterrein),
- inpassen van bestaande natuurlijke en cultuurelementen in een plan.

In Tholen lenen vooral wat grootschaliger plannen als de Impuls Sint-Maartensdijk en het Havengebied van Sint-Annaland zich hiertoe. Ook kleinere plannen op specifieke locaties bieden hiervoor mogelijkheden.

Maatregel.

2. *Nieuwe plannen moeten onderscheidend zijn om een aantrekkelijke woonomgeving voor bewoners te bieden. Duurzame stedenbouw kan hierbij kwaliteitsverhogend werken.*

Duurzame stedenbouw begint feitelijk bij de afweging van de noodzaak van en de locatiekeuze voor een nieuw plan. Dit dient vanaf najaar 2012 als onderbouwing te worden gebruikt voor bestemmingsplannen (als ladder voor duurzame verstedelijking ²⁾). Als zodanig is het opgenomen in het BRO (Besluit ruimtelijke ordening). De provincie heeft dit overgenomen in het Omgevingsplan 2012-2018.

¹) Het nieuwe instrument GPR stedenbouw kwantificeert dit door een score tussen 1 en 10 op vijf thema's: energie, ruimtelijke inrichting, gezondheid, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Dit vergemakkelijkt het proces om een ambitieniveau af te spreken. Daarnaast biedt het de ontwikkelaar meer mogelijkheden om dit ambitieniveau te bereiken.

²) De ladder voor duurzame stedenbouw of duurzaamheidsladder werkt - sterk verkort - met de volgende stappen die in de onderbouwing van deze plannen terug moeten komen:

1. de ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag.
2. realisatie vindt plaats binnen het bestaand gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is.
3. het plan is of wordt multimodaal (d.w.z. door meerdere vervoerswijzen) ontsloten.

Maatregel.

3. *Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen wordt voortaan gebruik gemaakt van de ladder voor duurzame verstedelijking voor ruimtelijke plannen.*

Duurzame woningbouw.

Zowel de woning als woonomgeving dienen zoveel mogelijk te zijn voorbereid op veranderende omstandigheden zoals stijgende energieprijzen. Verwacht wordt dat binnen enige jaren de energiekosten het grootste bestanddeel zullen vormen van de woonlasten. Energiezuinige woningen hebben dan een groot voordeel.

Ook zullen steeds meer eisen aan de woning worden gesteld, deze zal meer aanpasbaar moeten zijn aan veranderingen in gezinsfase of economische (gezins)omstandigheden. Beide eisen: energiezuinigheid en flexibiliteit, zijn onderdeel van een ruimere definitie van duurzaam bouwen. Deze wordt meetbaar gemaakt met hulp van het instrument GPR-gebouw.³⁾ Op basis hiervan kunnen per project afspraken worden gemaakt met ontwikkelaars. Op energetisch gebied is de ambitie om op een termijn van 3 jaar de nieuwbouwproductie geheel energieneutraal⁴⁾ te gaan bouwen.

Maatregelen:

4. *Alle nieuwbouwwoningen dienen duurzaam te worden gebouwd met een minimale score van 7 op GPR-gebouw.*
5. *Binnen 3 jaar worden alle woningen energieneutraal gebouwd.⁵⁾*
6. *Een woning wordt zodanig gebouwd dat deze aanpasbaar is voor veranderde gezins- of levensfasen (flexibel bouwen).*

A2. herontwikkeling/ ombuiging van bestaande plannen.

In de toekomstvisie van 2003 werd als een van de doelen voor het beleid wonen in Tholen opgenomen dat er werd gestreefd naar een gedifferentieerd, evenwichtig en toekomstgericht woningaanbod. Dit sluit goed aan bij wat in het vorige punt werd aangegeven.

Companen concludeert dat de huidige programmering te weinig nultredenwoningen bevat. Voor de koopsector wordt gesteld dat hiervoor meer differentiatie over prijsklassen en woningtypen nodig is. Nu zijn er te veel appartementen en (half)vrijstaande woningen gepland.

Deze punten zullen besproken moeten worden met ontwikkelaars. In de huidige markt is afstemming en differentiatie van plannen een belangrijke voorwaarde voor succes.

³⁾ GPR-gebouw is een variant op de GPR-stedenbouw, maar dan op het niveau van de woning. Een bouwplan kan scoren op de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Duurzaamheid wordt hiermee in een ruime betekenis gehanteerd.

⁴⁾ de meest gangbare definitie van een energieneutrale woning is: een woning waarvan over een jaar gemeten het energiegebruik ten hoogste nul is: er wordt niet méér energie uit het gas- en elektriciteitsnet betrokken dan er vanuit duurzame bronnen aan wordt toegeleverd. Voorbeelden van deze duurzame bronnen zijn zonnepanelen, windmolens en aardwarmte.

⁵⁾ op 28 juni 2012 zijn in aanwezigheid van minister Spies convenanten voor energiebesparing getekend tussen 9 partners, waaronder Aedes, Bouwend Nederland en de NEPROM. Een belangrijk onderdeel hiervan is dat alle nieuwbouw vanaf 2020 (zo goed als) energieneutraal zal zijn. Tholen loopt in dat geval enkele jaren vooruit op een lopende ontwikkeling.

Het aanpassen van de bestaande voorraad tot nulredenwoningen is een kostbare operatie voor de huidige eigenaar en vaak technisch onmogelijk. Er zullen daarom meer nulredenwoningen gebouwd moeten worden, bij voorkeur ook in de particuliere sector

Maatregel.

7. *Van de nieuwbouw in nieuw te ontwikkelen plannen is het streefdoel dat 90 % van de koopwoningen en 100 % van de huurwoningen een nulredenwoning is.*

Voor een grotere spreiding over prijsklassen en woningtypen is overleg met de ontwikkelaars nodig. Doel hiervan is door marktconform te bouwen meer differentiatie in de woningvoorraad te brengen, en tot een evenwichtiger aanbod te komen. Verwacht mag worden dat dit een gunstige uitwerking heeft op de Thoolse woningmarkt. Teveel concurrentie van vergelijkbare plannen leidt tot meer stagnatie.

Maatregel.

8. *In overleg met de ontwikkelaars moet in bestaande plannen meer differentiatie komen naar woningtypen en prijsklassen.*

Bouwen buiten de bebouwde kom.

In de programmering wordt projectmatige woningbouw in principe in of direct aansluitend aan de bebouwde kom van de kernen geconcentreerd. In de buitengebieden, ook in de daar aanwezige bebouwingsconcentraties kunnen jaarlijks enkele losse woningen worden gebouwd. Voorgesteld wordt om dit beleid voort te zetten.

Maatregel.

9. *In principe geen projectmatige nieuwbouwprojecten in de buitengebieden toestaan.*

A3. bestaande voorraad.

Een deel van de bestaande voorraad sluit zowel naar woonkwaliteit als naar het aantal m² woonruimte niet meer aan op de huidige en toekomstige vraag. Het gaat hier vooral om kleinere vooroorlogse woningen (meestal koopwoningen) en een deel van de oudere naoorlogse woningen (vaak huurwoningen). Een groot deel van de eerste categorie bevindt zich in de stads- en dorpskernen en daarmee in een gewaardeerde woonomgeving. Veel van deze woningen zijn beeldondersteunend voor het dorps- of stadsgezicht en dragen daardoor bij aan deze woonomgeving. Vaak gaat het om kleine, verouderde woningen, die technisch wel aanpasbaar zijn aan de huidige wooneisen. In dat geval zijn ze in principe uitstekend geschikt voor kleine gezinnen, vooral starters. De belangstelling van starters hiervoor valt in de praktijk echter tegen. Dit geeft grote problemen bij de verkoop, en remt daardoor de doorstroming. Het is daardoor belangrijk om deze woningen aantrekkelijker te maken voor starters, bijvoorbeeld door een beperking van startersleningen tot de bestaande voorraad.

Maatregelen.

10. *In principe geen nieuwe starterswoningen meer bouwen, omdat dit concurrerend is met het goedkope segment van de bestaande voorraad.*

11. *Beperking van de huidige startersregeling tot (een deel van) de bestaande woningvoorraad.*

aanpak van de bestaande huurvoorraad

Over acties voor een opwaardering van de bestaande woningvoorraad is in punt 2 al gesproken. Daarnaast bleek uit een bijeenkomst van belanghebbenden dat bij het aantrekkelijker maken van woonbuurten voor starters, behalve de kwaliteit van de woningen ook die van de woonomgeving een aandachtspunt is. Dit betekent dat er ook de nodige aandacht dient uit te gaan naar de kwaliteit van de woonomgeving in bestaande buurten. Getracht wordt dit te bereiken door de benodigde maatregelen uit te voeren in samenwerking met Stadlander, banken en met gebruikmaking van ter beschikking staande subsidiemogelijkheden.

Een project dat nu wordt voorbereid is de wijkaanpak Sint-Maartensdijk-west. Dit is een ingrijpend plan omdat daar het grootste deel van de bestaande huurwoningen wordt vervangen door nieuwbouw.

incourante delen koopsector

Een mogelijkheid om geld beschikbaar te krijgen voor de bestaande voorraad is fondsvorming bij nieuwbouwprojecten, waarbij een klein bedrag per verkochte m² grond in een fonds wordt gestort. Dit fonds, een herstructurerings- of stedelijk vernieuwingsfonds, is gericht op een opwaardering van de bestaande woonomgeving. Het fonds dient als aanjaaggeld voor investeringen door derden. Doel is ook de bestaande woonomgeving kwalitatief aantrekkelijk te houden en waar mogelijk hun onderscheidende opzet te benadrukken (als zodanig loopt dit parallel met maatregel 2. voor nieuwe projecten).

Het fonds kan worden gevoed door de gemeente en door belanghebbenden als Stadlander, ontwikkelaars, banken e.d. De mogelijkheden hiervoor zullen worden onderzocht. Hierbij wordt gekeken naar initiatieven in oude stadswijken, bijvoorbeeld in Rotterdam, en in krimpgebieden. Ook wordt onderzocht of het fonds kan worden opgezet als een revolverend fonds.

Maatregel.

12. Instellen van een herstructureringsfonds voor de bestaande woonomgeving, waarin ook andere partijen deelnemen.

Concluderend: de koppeling tussen de startersregeling, een herstructureringsfonds en extra duurzaamheidsmaatregelen zal nader moeten worden uitgewerkt. Daarbij is het ook belangrijk dat er eenduidige criteria gesteld worden.

B. Onevenwichtigheid in kwantitatieve zin.***B1. wel of niet handhaven ontwikkelingskernenbeleid***

In de toekomstvisie van 2003 is gekozen voor een concentratie van de nieuwbouw in de drie grootste kernen: Tholen, Sint-Maartensdijk en Sint-Annaland. De nieuwbouw in de overige kernen werd beperkt tot het niveau van de natuurlijke groei. Dit zogenoemde ontwikkelingskernenbeleid werd overgenomen in de woonvisie van 2006.

Uit het onderzoek van Companen blijkt dat er weinig verhuizingen tussen de kernen plaats vinden. Veel huishoudens met verhuisplannen hebben namelijk een voorkeur voor de eigen kern. Blijkt daar geen passende woning aanwezig te zijn, dan wordt vaak eerder gekozen voor een woning buiten de gemeente dan in een naburige kern. Doordat het ontwikkelingskernenbeleid niet aansluit op het feitelijke verhuisgedrag ontstond een overcapaciteit aan plannen in Tholen en Sint-Annaland.

Dit pleit voor het loslaten van het ontwikkelingskernenbeleid. Er zijn echter twee categorieën waarvoor dit niet geldt: senioren met een zorgbehoefte zullen in of vlakbij een zorgvoorziening moeten wonen. Deze zorgvoorzieningen zijn beperkt tot Tholen (Ten Anker en Buitenhof), Sint-Maartensdijk (Maartenshof) en Sint-Annaland (De

Schutse). De gebieden binnen loopafstand rond deze voorzieningen kunnen worden benut als woonzorgzones, waar 24-uurs nabije zorg kan worden geboden. In alle andere kernen is zorg op afroep mogelijk.

In woonzorgvoorzieningen is het wenselijk dat er zowel vitale als minder vitale bewoners wonen. Dit kan onderlinge burenhulp bevorderen.

Senioren zonder zorgbehoefte vallen dus buiten het ontwikkelingskernenbeleid. Wel wordt aandacht besteed aan deze categorie. Zij die in een koopwoning wonen zullen via voorlichting worden aangemoedigd hun woning preventief aan te passen, bijvoorbeeld bij een verbouwing. Verder vindt de nieuwbouw grotendeels plaats in de vorm van nultredenwoningen. Een tweede categorie zijn de starters: deze hebben vooral een voorkeur voor Tholen en Sint-Annaland. Ook de andere dorpen tegen de Brabantse grens: Oud-Vossemeer en Sint-Philipsland zijn meer dan gemiddeld aantrekkelijk voor starters door de grotere nabijheid van werkgelegenheidsconcentraties.

Tholen-stad neemt een aparte positie in. Deze heeft als grootste kern, bovendien gunstig gelegen t.o.v. Bergen op Zoom en de A4, de meeste aantrekkingskracht op vestigers van elders. De voortgaande schaalvergroting in zowel commerciële als openbare voorzieningen zal deze aantrekkingskracht waarschijnlijk versterken. Tholen gold tot dusver als belangrijkste ontwikkelingskern van de gemeente. Het bovenstaande is een argument om dit te handhaven. In samenhang hiermee zal een breed aanbod aan woonmilieus in verschillende schaalgroottes beschikbaar moeten zijn. Voor alle duidelijkheid: het gaat hier om een *kwalitatief* aanbod van een verscheidenheid aan woonmilieus. De vastgestelde overcapaciteit in *kwantitatieve* zin zal wel degelijk moeten worden aangepakt.

Overigens houdt het bouwen naar behoefte in de overige kernen ook een breed aanbod in, echter op kleinere schaal.

Maatregel.

13. Voorzichtig loslaten van de huidige ontwikkelingskernengedachte, maar niet voor senioren en starters. Deze afzwakking betekent in de praktijk:

- *In Tholen-stad een breed aanbod van woonmilieus handhaven en uitbreiden.*
- *In de overige kernen in principe bouwen naar behoefte,*
- *Voor senioren met een zorgbehoefte blijft het concentratiebeleid voor nieuwbouw gelden voor de woonzorgzones in de drie grote kernen.*
- *In principe is voor starters genoeg aanbod in de bestaande voorraad. Mocht er nieuwbouw nodig zijn, dan komen vooral Tholen en Sint-Annaland in aanmerking. In mindere mate ook Oud-Vossemeer en Sint-Philipsland.*

B2. eventuele afspraken over fasering en dosering plannen.

De onevenwichtige spreiding van de plancapaciteit over de kernen vergroot enerzijds het probleem van de slechte marktomstandigheden in de kernen met overcapaciteit.

Anderzijds kost het de gemeente onnodig inwoners in kernen met ondercapaciteit. Een probleem is dat de overcapaciteit grotendeels harde plancapaciteit is. Er moet daarom in samenwerking met de betrokken ontwikkelaars naar oplossingen worden gezocht.

Om bestaande plannen kansrijker te maken dient het aanbod te worden verkleind. Dit kan door afspraken te maken over het faseren en doseren van bestaande plannen in Tholen en Sint-Annaland. Afwegingspunten hierbij zijn:

- typologie en uitrustingsniveau van de woningen,
- kwaliteit van de locatie,
- aangetoonde marktvraag.

Op basis hiervan kan voor elk plan een keuze worden gemaakt uit de een van vier mogelijkheden:

- Doorzetten op korte of langere termijn,

- Uitstellen,
- Herprogrammeren, of
- stoppen

Hierdoor neemt de kans toe dat in ieder geval een deel van de plannen kansrijker wordt voor een spoedige uitvoering. Daarnaast wordt gekeken naar mogelijkheden in andere kernen ter compensatie van stilgelegde plannen.

Daarnaast is het aan te bevelen om in kernen met overcapaciteit voorlopig te stoppen met het honoreren van particuliere initiatiefplannen, ook al kan dit gevolgen hebben voor de plaatselijke werkgelegenheid.

Maatregel.

14. In overleg met de ontwikkelaars wordt een oplossing gezocht voor de overcapaciteit in Tholen en Sint-Annaland. Onderdeel hiervan is het zoeken naar mogelijkheden elders.

B3. zoeken naar mogelijkheden voor ontwikkelaars elders.

Naast de vorige maatregel zal gekeken worden naar mogelijkheden voor de huidige ontwikkelaars in de andere kernen. Feitelijk vormt dit een integraal onderdeel van de in het vorige punt beschreven activiteit.

Resumerend worden hier de in de tekst genoemde maatregelen op een rij gezet. Deze vormen de beslispunten voor de raad.

Overzicht maatregelen.

1. *Bij nieuwbouw moet een vergroting van de verscheidenheid in woningbouw aansluiten bij het Thoolse DNA.*
2. *Nieuwe plannen moeten onderscheidend zijn om een aantrekkelijke woonomgeving voor bewoners te bieden. Duurzame stedenbouw kan hierbij kwaliteitsverhogend werken.*
3. *Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen wordt voortaan gebruik gemaakt van de ladder voor duurzame verstedelijking voor ruimtelijke plannen.*
4. *Alle nieuwbouwwoningen dienen duurzaam te worden gebouwd met een minimale score van 7 op GPR-gebouw.*
5. *Binnen 3 jaar worden alle woningen energieneutraal gebouwd.*
6. *Een woning wordt zodanig gebouwd dat deze aanpasbaar is voor veranderde gezins- of levensfasen (flexibel bouwen).*
7. *Van de nieuwbouw in nieuw te ontwikkelen plannen is het streefdoel dat 90 % van de koopwoningen en 100 % van de huurwoningen een nulredenwoning is.*
8. *In overleg met de ontwikkelaars moet in bestaande plannen meer differentiatie komen naar woningtypen en prijsklassen.*
9. *In principe geen projectmatige nieuwbouwprojecten in de buitengebieden toestaan.*
10. *In principe geen nieuwe starterswoningen meer bouwen, omdat dit concurrerend is met het goedkope segment van de bestaande voorraad.*
11. *Beperking van de huidige startersregeling tot (een deel van) de bestaande woningvoorraad.*
12. *Instellen van een herstructureringsfonds voor de bestaande voorraad, waarin ook andere partijen deelnemen.*
13. *Voorzichtig loslaten van de huidige ontwikkelingskernengedachte, maar niet voor senioren en starters. Deze afzwakking betekent in de praktijk:*
 - *In Tholen-stad een breed aanbod van woonmilieus handhaven en uitbreiden.*
 - *In de overige kernen in principe bouwen naar behoefte,*
 - *Voor senioren met een zorgbehoefte blijft het concentratiebeleid voor nieuwbouw gelden voor de woonzorgzones in de drie grote kernen.*
 - *In principe is voor starters genoeg aanbod in de bestaande voorraad. Mocht er nieuwbouw nodig zijn, dan komen vooral Tholen en Sint-Annaland in aanmerking. In mindere mate ook Oud-Vossemeer en Sint-Philipsland.*
14. *In overleg met de ontwikkelaars wordt een oplossing gezocht voor de overcapaciteit in Tholen en Sint-Annaland. Onderdeel hiervan is het zoeken naar mogelijkheden elders. Aan nieuwe plannen van enige omvang in deze twee kernen (bijvoorbeeld aan de Julianastraat in Tholen) wordt tot 2030 in principe geen medewerking verleend.*