

No.:

Portefeuillehouder:
wethouder F.J.A. Hommel

Afdeling: ROVH

Behandelaar:
mevrouw L.J. Quist

De raad

Tholen, 7 september 2021

Onderwerp: Voorstel tot vaststelling Woonvisie 2021-2026

Geachte raad,

Aanleiding

De huidige woonvisie is in 2017 vastgesteld voor de periode 2017-2021 en verliest daarmee komend jaar zijn geldigheid. Daarom is de afgelopen tijd gewerkt aan een nieuwe woonvisie. De woonvisie geeft kaders weer waarbinnen we werken om onze ambities op de gemeentelijke woningmarkt de komende jaren te bereiken. Daarnaast vormt de woonvisie de basis voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporatie.

Doelstellingen en gewenste resultaten

Onze ambitie is dat gemeente Tholen een fijne gemeente blijft om in te wonen, voor onze huidige inwoners en voor mensen die zich hier willen vestigen. We streven dan ook 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:

- **Waarborgen kwaliteit woningen en woonomgeving:** We brengen de kwaliteit van de bestaande woningen omhoog. Hiervoor stimuleren we woningeigenaren om hun woning te verbeteren. Hierbij zetten we extra in op het verduurzamen en het levensloopbestendig maken van woningen. Dit geldt ook voor de renovatie van corporatiewoningen;
- **Aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw:** 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;
- **Goed wonen voor alle doelgroepen:** 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 we aandacht hebben voor de beschikbaarheid van woningen voor middeninkomens.

Voor de inhoudelijke uitwerking van deze speerpunten verwijzen wij u naar de bijgevoegde woonvisie.

Terugblik woonvisie 2017-2021, vooruitblik woonvisie 2021-2026

In 2017 is de huidige woonvisie 2017-2021 vastgesteld. Sindsdien is de druk op de woningmarkt landelijk gezien sterk toegenomen. Ook in gemeente Tholen zijn daarvan de gevolgen te merken. 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 wordt ingespeeld op deze ontwikkelingen. We zetten de komende jaren extra in op het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad door onder andere het goed opzetten van informatievoorziening voor zowel het verduurzamen als het levensloopbestendig maken van woningen.

Ten opzichte van de vorige woonvisie is het realiseren van een woningaanbod dat past bij de kwalitatieve woonbehoefte hoger op de agenda komen te staan. We geven met de nieuwe woonvisie hier een meer concrete invulling aan. Belangrijkste uitgangspunt daarbij is bouwen voor doorstroming. We introduceren een 'Afwegingskader woningbouw'. Met dit afwegingskader geven we concreet uitvoering aan de woonvisie. We geven initiatiefnemers aan de voorkant al onze volkshuisvestelijke aandachtspunten mee en nodigen ze uit om op basis van de uitgangspunten een zo goed mogelijk plan in te dienen. In het voorgestelde afwegingskader is gewerkt met bandbreedtes om enerzijds richtlijnen mee te geven aan initiatiefnemers en anderzijds de initiatiefnemer de ruimte te bieden om een eigen invulling te geven aan het plan. Voorop staat dat het afwegingskader nooit op zichzelf als hefboom voor plannen kan functioneren, maar dat deze altijd onderdeel uitmaakt van een brede ruimtelijke en maatschappelijke afweging.

Proces

Om tot de woonvisie te komen is gestart met het uitvoeren van een dataonderzoek. De conclusies hiervan zijn vervolgens in december 2020 tijdens een informatieve raadsvergadering met uw raad gedeeld. Vervolgens is input opgehaald bij stakeholders, waaronder ontwikkelaars, de woningcorporatie, zorgpartijen en makelaars. Daarna is een enquête onder onze inwoners gehouden om de woonwensen te peilen. Ook hebben we gevraagd wat onze inwoners nodig hebben om aan de slag te gaan met het verduurzamen en/of levensloopbestendig maken van hun woning. De resultaten van de stakeholdersbijeenkomst en de enquête zijn op 1 juli 2021 met uw raad gedeeld tijdens een informatieve raadsvergadering. Op basis van het doorlopen proces ligt de woonvisie ter vaststelling aan u voor.

Financiële consequenties

Aan het vaststellen van de Woonvisie zijn geen directe middelen gekoppeld. Wanneer mogelijk worden uitvoeringsacties gedekt uit het uitvoeringsbudget wonen. Het kan voorkomen dat er voor bepaalde acties extra budget nodig is. Wanneer dit het geval is, zal hiervoor een voorstel aan uw raad worden voorgelegd.

Verdere procedure/planning

Nadat de visie is vastgesteld gaan we aan de slag met de uitvoering van het woonbeleid. Hiervoor zijn actiepunten benoemd in de uitvoeringsagenda. We informeren uw raad jaarlijks over de voortgang van de uitvoeringsagenda. Dit biedt ruimte om wanneer nodig de koers van het beleid tussentijds bij te stellen. Daarnaast gaan we met woningcorporatie Stadlander en de huurdersbelangenvereniging aan de slag met de uitvoering van de woonvisie door het opstellen en uitvoeren van prestatieafspraken.

Voorstel

U wordt voorgesteld te besluiten om de Woonvisie gemeente Tholen 2021-2026 inclusief bijlagen vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Tholen,

J.K. Fraanje
secretaris

M.L.P. Sijbers
burgemeester