

Evaluatie Woonvisie 2017-2021

Inleiding

In 2017 is de Woonvisie gemeente Tholen vastgesteld. In de woonvisie wordt het beleid voor het wonen voor de periode 2017-2021 beschreven. De woonvisie vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor prestatieafspraken met de corporatie. De geldigheid van de woonvisie loopt komend jaar af. Voorafgaand aan het opstellen van een nieuwe woonvisie wordt daarom gekeken wat er de afgelopen jaren op de woningmarkt is gebeurd en wat er van het huidige beleid is gerealiseerd. Ook wordt gezien waar nog kansen liggen en waar mogelijkheden worden gezien voor het nieuw op te stellen beleid.

Doelstelling woonvisie 2017-2021

Hoofddoelstelling van de woonvisie is: *“Het versterken van Tholen als aantrekkelijke woongemeente voor de brede groep inwoners door het faciliteren en stimuleren van inzet voor woonkwaliteit en leefbaarheid.”*

De hoofddoelstelling uit zich in de volgende 10 speerpunten:

1. Alle doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, alleenstaanden) kunnen goed wonen in Tholen. Daarbij inzetten op gedifferentieerde evenwichtige wijken met een mix van woonstijlen waarin verschillende groepen kunnen wonen.
2. Het bouwen van nieuwe woningen gebeurt naar behoefte. Het initiatief hiervoor ligt bij marktpartijen.
3. Bewaken (consolideren) betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen voor de primaire en secundaire doelgroep in de sociale huursector. Oog voor beschikbaarheid voor de middeninkomens tot 44.000 euro. Idem voor woningen boven de liberalisatiegrens.
4. Stimuleren van verduurzaming en kwaliteitsvergroting van de bestaande en soms verouderde woningvoorraad; koop en huur.
5. Een levensloopvriendelijke gemeente: langer zelfstandig wonen in de wijk of kern in een passende woning voor ouderen en mensen met een beperking. Indien nodig stimuleren wonen met zorg netwerken en/of faciliteiten en ruimte bieden voor nieuwe woonconcepten.
6. Aandacht voor de kwetsbare doelgroepen, in het bijzonder de GGZ-groep. We willen beter zicht krijgen op de instroom van deze groepen en organiseren van begeleiding.
7. Bewaken van de vitaliteit van het gebied als geheel en in de kernen. Hiervoor initiatieven vanuit de samenleving versterken en stimuleren van aandacht en zorg voor elkaar.
8. Realiseren van de herstructurering in Sint-Maartensdijk(West). Realisatie van wijken zoals Suzannaland in Sint-Annaland en Vestetuin in Tholen.
9. Het borgen van de uitvoering van het woonbeleid door goede samenwerking met de corporatie, huurdersorganisatie en marktpartijen en monitoring van voortgang en resultaten.
10. Er wordt een integraal aanjaagteam geformeerd dat zich inzet voor algemene verbetering van de particuliere voorraad, verduurzaming en langer thuis wonen.

Voor het realiseren van deze doelstelling en speerpunten is onderstaand activiteitenprogramma opgesteld. Hierbij is aangegeven wat hiervan is gerealiseerd en wat aandachtspunten zijn.

Activiteitenprogramma

Gerealiseerd	Gedeeltelijk gerealiseerd	(nog) niet gerealiseerd
--------------	---------------------------	-------------------------

Woningkwaliteit, leefbaarheid en nieuwbouw

Nr.	Activiteit	Looptijd	Toelichting: Wat is hiervoor gedaan?
1	Er wordt een aanpak geformuleerd ter stimulering van de particuliere woningverbetering per kern	2017	Hiervoor is geen aanpak geformuleerd. De DPW-lening is wel voortgezet, hoewel hier weinig gebruik van is gemaakt. In 2020 wordt de regeling herzien, waarbij gezocht wordt naar meer aansluiting op de behoefte van inwoners en de realiteit van de huidige woningmarkt.
2	We handhaven de starterslening voor de koop van een bestaande woning in het segment tot €180.000.	2017-2021	De Starterslening is gehandhaafd. In 2020 is nieuw budget beschikbaar gesteld. In 2020 wordt de regeling herzien waarbij de huidige voorwaarden tegen het licht worden gehouden.
3	Afspraken over leefbaarheid worden in de prestatieafspraken met de corporatie vastgelegd.	2017-2021	Afspraken zijn in de prestatieafspraken opgenomen. Behalve in Sint-Maartensdijk West lopen er op dit moment geen specifieke leefbaarheidsprojecten.
4	In overleg met corporaties en ontwikkelaars stellen we een flexibele woningbouwprogrammering op basis van actuele cijfers en ontwikkelingen. Deze planning wordt jaarlijks geactualiseerd. De Planning bevat nieuwbouw, renovatie en herstructurering	Jaarlijks	De woningbouwplanning is jaarlijks opnieuw geactualiseerd en vastgesteld.
5	We houden een regionaal woningmarkt onderzoek in 2019 op basis van het landelijke Woononderzoek in 2018. Indien gewenst kan hiervoor een lokale 'oversampling' worden gedaan, waarbij specifiek op Tholen wordt ingegaan.	2018 en 2019	Dit onderzoek inclusief oversampling is uitgevoerd.
6	De gemeente Tholen is aangesloten bij het Bouwberaad van de regio West-Brabant, waar mogelijkheden en aanpakken worden verkend om woningen in de totale voorraad courant te houden.	2017-2021	Er is op dit moment geen actieve deelname aan het Bouwberaad. Met de West-Brabantse buurgemeenten is nog regelmatig overleg op het gebied van wonen, waar dit soort zaken aan de orde komen.
7	Via voorlichting wijzen we bewoners samen met de corporatie op het belang en mogelijkheden zich samen in te zetten voor sociale cohesie, steun aan kwetsbare groepen in de wijk en uitstraling van de buurt.	2017-2021	Hiervoor is het project Ambachtenwijk in Tholen opgezet en zijn alle activiteiten op het gebied van leefbaarheid in de kern Sint-Maartensdijk uitgevoerd. Hiervoor is formatie vanuit het project GIDS ingezet.
8	Het project 'Samen doen' wordt gecontinueerd, hierin wordt maatschappelijke inzet beloont met 'posito-spaarpunten'.	2017-2021	Het project heeft in 2019 de nodige strubbelingen ondervonden door het faillissement van Samen doen, maar heeft een doorstart gekend en wordt gecontinueerd.

Duurzaamheid

	Activiteit	Looptijd	Toelichting: Wat is hiervoor gedaan?
9	<p>De maatregelen in de beleidsnota duurzaamheid 'Durf duurzaam te Doen!' gelden als uitgangspunten voor de inzet op duurzaamheid. Voor de woonvisie zijn de deelprogramma's 'duurzame energie & klimaat' 'duurzaam gedrag' en 'duurzaam (ver)bouwen relevant.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inzet van Warmtekoudeopslag (WKO) bij nieuwbouw, overwegen van WKO kansenkaart. • Stimuleren van particuliere toepassing van zonnepanelen op woningen en gebouwen. • Stimuleren en faciliteren van projecten waar het opwekken en toepassen van lokale duurzame energie binnen de daarvoor gestelde kaders wordt uitgewerkt. • Het principe van duurzaamheid wordt bij alle nieuwbouw (in de breedste zin van het woord) onderzocht en waar mogelijk meegenomen. • Actieve en gestructureerde samenwerking met doelgroepen en externe partners over energiebesparing. 	2017-2021	De verschillende genoemde actiepunten zijn in meer of mindere mate opgepakt. Door de ontwikkeling van de regionale energiestrategie zijn bepaalde actiepunten in een andere vorm opgepakt dan eerder was voorzien. Alsnog uitvoeren of intensiveren, al dan niet aangepast in een passendere vorm, van bepaalde actiepunten wordt voor de toekomst voorzien.
10	De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om inwoners bewuster te maken van energieverbruik en energiebesparing.	2017	Dit onderzoek is niet uitgevoerd. Wel zijn via de reguliere communicatiekanalen berichten verschenen over bewuster energiegebruik en mogelijkheden voor besparing.
11	Onderzocht wordt of de verschillende regelingen en leningen kunnen worden (door)ontwikkeld om de Thoolse woningvoorraad verder te verduurzamen.	2017	Bestaande leningen zijn gecontinueerd. Landelijke regelingen zijn, indien van toepassing onder de aandacht gebracht van inwoners. Gemeentelijke regelingen worden in 2020 herzien.
12	Meer inzicht krijgen in de Thoolse woningvoorraad t.b.v. verdere verduurzaming.	2017	In 2019 is het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland uitgevoerd. Dit geeft deels inzicht in de Thoolse woningvoorraad m.b.t. verduurzaming.
13	Prestatieafspraken met corporatie over duurzaamheid	2017-2021	Er zijn afspraken gemaakt. Stadlander bouwt onder andere in principe alleen nog nul-op-de-meterwoningen.

Wonen met zorg en welzijn

	Activiteit	Looptijd	Toelichting: Wat is hiervoor gedaan?
14	Prestatieafspraken met corporatie over levensloopbestendigheid van bestaande woningen (complexgewijs, vraaggericht, bij renovaties) en nieuwbouw (levensloopgeschiktheid)	2017-2021	In de prestatieafspraken zijn hier zaken over opgenomen. Stadlander bouwt onder andere alleen nog nulredewoningen.
15	Uitgangspunt bij nieuwbouw is levensloopbestendigheid. We onderzoeken de mogelijkheid van stimulerende maatregelen voor nieuwbouw.	2017-2018	Er zijn geen stimulerende maatregelen voor nieuwbouw genomen. Er is daarmee niet specifiek gestuurd op levensloopbestendigheid bij nieuwbouw.
16	De gemeente stimuleert vanuit de welzijnsorganisatie om maatschappelijke netwerken op te bouwen en samenredzaamheid vorm te geven, zodat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.	2017-2021	Aan deze actie is gewerkt en deze is nog steeds in ontwikkeling door stimulering en ondersteuning door zorgketten en andere vormen van zelforganisatie onder andere vanuit het Stimuleringsfonds Samenleven, het innovatiefonds WMO van het Samenwerkingsverband Welzijnszorg Oosterschelderegio en het uitvoeren van het Pact tegen eenzaamheid
17	We informeren bewoners over de mogelijkheden van aanpassing van hun woning t.b.v mantelzorg en langer zelfstandig wonen. Samen met partners trekken we op om huurders en eigenaar-bewoners meer bewust te maken van het zorggeschikt maken van hun woning.	2017-2021	Door de WMO-consulenten wordt hier wanneer het nodig is op gewezen. Er is geen actieve informatievoorziening met betrekking tot het meer levensloopbestendig maken van woningen.
18	We onderzoeken of er mogelijkheden zijn om WMO-middelen 'slim' in te zetten.	2017	Met 'slim' inzetten werd bedoeld dat het aanbrenge van voorzieningen die een volgende bewoner er weer uithaalt, wellicht 'slimmer' te gebruiken zijn. Hier is nog niet actief aan gewerkt. Soms krijgen we huurwoningen met voorzieningen aangeboden die passend zijn voor mensen met een beperking. Dit is echter nog niet structureel. Vanuit de gemeente wordt bij de woningcorporatie aangestuurd om levensloopbestendige woningen direct drempelvrij, met beugels voor toilet en badkamer en dergelijke op te leveren, om aanvragen van WMO voorzieningen hierna te voorkomen. In de praktijk is dit echter nog geen standaard.
19	Woningbehoefte in relatie tot zorgbehoefte wordt in regionaal verband in kaart gebracht en gemonitord. Hierbij wordt ook de zorgbehoefte per kern in beeld gebracht.	2017-2021	De zorgbehoefte is niet per kern in beeld gebracht. Diverse onderzoeken waaronder het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland en onderzoek van bijvoorbeeld het ANBO (ouderenbond) geven wel gegevens op gemeentelijk niveau.
20	We onderzoeken de mogelijkheden om met corporatie, zorg en welzijn	2017-2018	Aan deze aanpak wordt gewerkt binnen de Oosterschelderegio. Verder onderhoudt Stadlander contacten met

	samen een aanpak te formuleren om verwarde mensen die instromen vanaf de beginfase te begeleiden.		GGZWNB over de uitstroom van bewoners, waardoor enige invloed op de spreiding uitgeoefend kan worden. Als zich een gegadigde uit deze categorie voor een woning meldt, zou Stadlander deze wetenschap met de gemeente 'moeten' delen en zou er contact moeten zijn vanuit de begeleiding die Stadlander en de gemeente bieden. Privacy-belemmeringen beperken echter deze mogelijkheid.
21	Samen met de regionale corporaties en de huurdersorganisaties stellen we in 2017 een kernenstrategie op, waarin fysieke, sociale en zorgaspecten aan bod komen. Waar nodig en mogelijk wordt deze visie doorvertaald naar de verschillende dorpskernen.	2017	Niet uitgevoerd. Corporatie Stadlander heeft wel een kernenstrategie opgesteld.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

	Activiteit	Looptijd	Toelichting
22	Bij het vrijkomen van een sociale woning houdt de corporatie minimaal 15% goedkoop en 70% betaalbaar (tot de tweede aftoppingsgrens huurtoeslag) en 98% sociaal (tot aan de liberalisatiegrens).	2017-2021	Afgesproken in prestatieafspraken. Jaarlijks wordt dit teruggekoppeld.
23	De herstructurering in Sint-Maartensdijk West zal uitgevoerd worden. Hierbij wordt ingezet op verdunning en differentiatie. Gemeente en corporatie stellen hier samen een plan voor op.	Vanaf 2017	Herstructurering loopt.
24	Realisatie van de nieuwbouw in Suzannaland (Sint-Annaland) en in de kern Tholen (Vestetuin).	Vanaf 2017	Wordt op dit moment gerealiseerd.
25	Een aantal woningen wordt gelabeld voor sociale koop aan zittende huurders. Dit om de differentiatie in wijken te behouden. Vrijkomende middelen worden ingezet voor kwaliteitsverbetering en het levensloopbestendig maken van de sociale voorraad. Omvang en tempo worden in de prestatieafspraken afgesproken.	2017-2021	Hier zijn op dit moment geen specifieke afspraken voor opgenomen in de prestatieafspraken. Overigens zijn er in de prestatieafspraken wel diverse maatregelen opgenomen om differentiatie in de wijken te behouden.
26	Informereren van huurders over energiebesparing en benoemen woonlasten bij geadverteerde woningen door corporaties.	2017-2021	Wordt gedaan.

27	Opvang vergunninghouders conform taakstelling van het Rijk en bredere afstemming in regionaal verband. Ook wordt een lokale werkgroep huisvesting vergunninghouders opgericht.	2017-2021	Wordt gedaan.
----	--	-----------	---------------

Samenwerking en monitoring:

	Activiteit	Looptijd	Toelichting
28	Vormgeven van jaarlijkse cyclus van prestatieafspraken met jaarschijven met gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. Regionaal en lokaal	Jaarlijks	Wordt gedaan. De huurdersorganisatie wordt hierbij vertegenwoordigd door het Huurdersplatform.
29	Versterking gemeentelijke regie op het 'wonen' en actieve monitoring en evaluatie van woonbeleid.	Doorlopend	Aandachtspunt.
30	De (tussentijdse) resultaten van deze woonvisie zullen medio 2019 worden geëvalueerd en worden benut bij het opstellen van de woonvisie vanaf 2020.	2019	

Veel van de acties uit de activiteitenlijst zijn (deels) gerealiseerd. Echter zijn er ook een aantal zaken blijven liggen. Dit betreffen vooral acties op het gebied van een toekomstbestendige woningvoorraad: verduurzaming, levensloopbestendigheid en het verbeteren van de particuliere voorraad. Hier zijn wel een aantal acties op ondernomen, maar nog niet in de mate zoals gesteld is in de activiteitenlijst. Het blijkt dat het opschrijven van algemene zaken als "het uitgangspunt bij nieuwbouw is levensloopbestendigheid" te weinig stimulans biedt om hier daadwerkelijk uitvoering aan te geven, ook bij externe partijen. Dit zorgt er ook voor dat het "versterken van de gemeentelijke regie" zoals genoemd bij actiepunt 29 nog een aandachtspunt is. Dit soort speerpunten vragen om concrete uitvoeringsinstrumenten.

Inhoudelijk zullen, gezien de looptijd van de huidige woonvisie, veel van de in de woonvisie genoemde opgaven nog steeds actueel zijn. Dit betreft dan bijvoorbeeld het verduurzamen van de woningvoorraad, het wonen met zorg en de betaalbaarheid van het wonen. Deze beleidsthema's moeten in de nieuwe woonvisie waar nodig worden geactualiseerd en aangescherpt. Dit kan onder andere met behulp van recent uitgevoerde (woningmarkt)onderzoeken.

Voor de nieuwe woonvisie gelden dan de volgende aanbevelingen:

- Zorg voor concrete ambities. Op die manier kan er gericht gemonitord worden en waar nodig gemakkelijker worden bijgestuurd.
- Biedt sturingsmogelijkheden in het gemeentelijk woonbeleid zodat gewenste ontwikkelingen daadwerkelijk worden gestimuleerd.
- Gebruik recente (woningmarkt)onderzoeken om bestaand beleid te actualiseren en aan te scherpen.