Kenmerk:

Schriftelijk vragen (art. 41 RvO - politieke vragen) / Verzoek om inlichtingen (art 169 3e lid en 180, 3e lid GW, art. 43 RvO)

Ingevulde format a.u.b. mailen naar:
raadsvraag@gemeentesluis.nl met cc
naar griffiersbureau@gemeentesluis.nl

de voorzitter van de Raad

VRAGEN RAADSLID/FRACTIE: dhr Babijn/ Lijst Babijn
Raadvraagnummer:
behandelend ambtenaar:

ONDERWERP: Vragen inzake Woonbeleid

TOELICHTING:

Vragen (art. 41 en 43 RvO)		**Antwoorden van Burgemeester en Wethouders**
1	Is de huidige visie getoetst aan de nu fungerende woningwet?	1
2	Graag een overzicht met welke stakeholders overleg heeft plaatsgevonden, wanneer en van elk plaatsgevonden overleg het verslag.	2
3	Graag ontvangen wij van u de definitie van leefbaarheid.	3
4	Is er in dit plan rekening gehouden met het behoud van sociale voorzieningen, zo ja waar is dit aantoonbaar	4
5	€15.000,- dient bij nieuwbouw te worden gestort in een bouwfonds voor duurzaamheid • Waar is dit bedrag op gebaseerd? • Hoe is dit bedrag tot stand gekomen? • Wat wordt met dit bouwfonds gedaan?	5

- Wie kan daar dan voor in aanmerking komen?
- Voor wat kan deze die daarvoor in aanmerking komt het gebruiken?
- Graag ontvangen wij de studie die de bijdrage voor dit bouwfonds ondersteund.

6	Is de verplichting tot registratie van toeristische verhuur meegenomen in het beleidsplan, en zo ja waaruit blijkt dit?	6
7	Indien, waar dit beleid op gebaseerd is, een uitsterfbeleid wordt nagestreefd voor 2de woningen, heeft dit financiële gevolgen voor de gemeente, zoals forensenbelasting, toeristenbelasting en gezien de lagere verkoopwaarde van woningen ook lagere WOZ-waarde dus ook lagere leges voor de gemeente, graag de financiële gevolgen voor de gemeente in kaart brengen en uitgewerkt aanleveren.	7
8	Graag ontvangen wij een analyse van de gevolgen van het fingerende landelijke huurbeleid op de woningmarkt, met betrekking tot dit ter inspraak ingediende woonbeleid.	8
9	Is in het aantal te bouwen woningen ook rekening gehouden met de gevolgen van de CO2 en stikstof compensatie regelgevingen die nu gelden en hoe men met de gevolgen van deze regeling om gaat?	9
10	Binnen de bebouwde kom wordt niets uitgesloten, buiten de bebouwde kom mag en kan niets meer, is dit wel goed overwogen;	10

	zo ja graag een onderbouwing hiervan bijvoegen.	
11	Graag ontvangen wij een verslag c.q. onderzoek waaruit blijkt hoeveel klachten er zijn t.a.v. mensen die in een (al dan niet toeristisch) maar dus recreatieve verhuurde woningen verbleven en hoe zich dit verhoudt t.o.v. permanente bewoonde woningen.	11
12	Is er rekening gehouden met het feit dat mensen soms een woning kopen met “oog op de toekomst” dus toekomst bestendig kopen omdat de woning nu te koop komt, en zo ja waar blijkt dit uit, en zo nee waarom niet?	12
13	Is in dit geheel de huidige huurwet permanente verhuur meegenomen? De effecten van de huurbescherming bij permanente bewoning?	13
14	Waar is de maximum 28 dagen verhuur op gebaseerd en wat zijn de criteria hierin?	14

Inhoudelijk per onderdeel van uw voorgenomen woningbeleid:

T.a.v: 1 Inleiding:

- Is bij het opstellen van dit beleidsplan in acht genomen dat niet alle partijen betrokken waren bij de visie “krachtig verbonden”, waardoor deze visie niet gedragen wordt door alle partijen?
- Graag ontvangen wij van u de definitie van:
  a, toeristische verhuur
  b: permanente bewoning
  c 2de woning
- 210 woningen nieuw te bouwen gericht op zorg door in ruil deze te onttrekken aan intramurale voorzieningen, graag ontvangen wij het onderzoek waaruit blijkt dat deze stelling klopt en intramurale voorzieningen overbodig zijn.
- Waarom wordt er een verschil gemaakt tussen tweede woning en woningen voor recreatieve verhuur?
  a. graag ontvangen wij een overzicht per kern en gebied, welke woningen permanent bewoond zijn.
  b. welke woningen tweede woning zijn.
  c. welke woningen recreatief verhuurd worden.

T.a.v: 2. Kaders voor ons woonbeleid:

- er wordt aangegeven dat vergrijzing en ontgroening voorkomen en dat de afnemende natuurlijke bevolkingsontwikkeling niet door migratie wordt gecompenseerd.
Graag ontvangen wij het volledige onderzoek waarin deze stelling wordt bevestigd en ondersteund.

- wat wordt bedoeld met verouderde en verzwakte woonvoorraad?
graag ontvangen wij de definitie van verouderde en verzwakte woningen alsmede, in kaart gebracht welke woningen dit betreft en waar dit op gebaseerd is.

- graag ontvangen wij een overzicht van gemeentes in Nederland waar nog wel betaalbare woningen voor starters, lage en middeninkomens zijn en in welke mate de gemeente Sluis hiervan afwijkt.

- hoeveel van de tijdelijke arbeidsmigranten zorgen dat de leefbaarheid in kernen mede door hun aanwezigheid behouden blijft?

- doelstelling is om in 2040 een balans te hebben tussen kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad.
Hoeveel ijk momenten zijn in deze periode opgenomen?

T.a.v: 3. Uitvoering van de woondoelen in drie inhoudelijke lijnen:

- wat wordt bedoeld met: kwantitatief overschot aan sommige woningtypen?

a. welke woningtypen worden hiermee bedoeld?
b. hoe groot is kwantitatief?

c. waar zijn deze woningen te vinden, graag middels kaart inzichtelijk maken.

- Graag een verduidelijking waarom ervan wordt uitgegaan dat transformatie programma met name vanuit intramurale woningen onttrekken een correcte aanname is.
- Ambitie programma:
  waarom wordt gericht op gezinnen? En niet op jongeren en jonge gezinnen?
- Graag ontvangen wij het onderzoek waaruit blijkt dat de zorgwoningen in IJzendijke, Sluis en Aardenburg overbodig worden.
  Waarbij los van het te ontvangen onderzoek; hoe valt dit te rijmen met alle eerdere punten in het beleidsplan, dat er van steeds van meer vergrijzing wordt uitgegaan, want fit ouder worden is maar weinig mensen gegeven?
- Schrappen van plannen en plancapaciteit, worden dan alle bestemmingsplannen van iedere kern eerst opnieuw geanalyseerd, want indien dit niet wordt gedaan ontstaat met zekerheid een discrepantie omdat het ene in tegenstelling zal zijn met het andere.
- Graag een definitie van steden.
- Graag een definitie van stadjes.
- (want het is in de tekst zeer verwarrend wat hiermee bedoeld wordt want deze doen lijken alsof er aan verschillende kernen worden gerefereerd)
- Waarom wordt niet kern Sluis en Gemeente Sluis duidelijk opgenomen in dit beleidsplan, want enkel de omschrijving Sluis wekt zeer veel verwarring op bij waar het over gaat?

T.a.v: 4. Drie programma's voor nieuwbouw en transformatie:

- Waaruit blijkt dat in dit beleidsplan rekening gehouden wordt met het feit dat seizoen medewerkers hier slechts 9 maanden van het jaar verblijven en dus ook overwegend geen permanente status aanvragen, en hiermee dus het hele beleid niet goed overwogen zou blijken?
- Het overgrote deel van de politieke partijen binnen de gemeente Sluis hadden ten tijde van de laatste gemeenteraadsverkiezingen betaalbare woningen voor jongeren en jonge gezinnen in hun verkiezingsprogramma opgenomen, waarom wordt hier in de voorliggende woonvisie niets met gedaan?
- Er wordt aangegeven ca 66 huishoudens op jaarbasis tot 65 jaar aan te trekken, waar is dit aantal en deze leeftijd op gebaseerd? Graag ontvangen wij de onderbouwing hiervan.
- Is in dit plan rekening gehouden met de huidige tekorten op de arbeidsmarkt?
- Er wordt uitgegaan van prognoses van de Provincie, graag ontvangen wij hoe deze prognose is opgebouwd.

T.a.v: 5. Uitvoeringsacties in de ambitie waar te maken:

- Graag een nadere toelichting van wat bedoeld wordt met principe van verplaatsbare woningen met een tijdelijk karakter en waar deze voorzien zijn.
- Er wordt aangegeven dat er verschil in nieuwbouw mogelijkheid is, graag verduidelijking (ook middels een duidelijke kaart) wat en waar hiermee bedoeld wordt.
- Hoe is de indeling van beperkte groei zeer beperkte groei en groei ontstaan?
- Waar zijn deze indelingen op gebaseerd?
- Waarom is niet opgenomen in wat nu omschreven staat als recreatieve woningen en geen permanente bewoning toegestaan; is dit wel permanente bewoning toe te staan?

- Men geeft aan maatwerk te willen leveren, echter worden er wel harde eisen gesteld t.a.v. herbestemmingen, dus waarom geen duidelijke richtlijnen hierin?
- Wat wordt bedoeld met het schrappen van woonbestemming in de bestemmingsplan omschrijving?
- Wordt ook rekening gehouden met expats die bijvoorbeeld voor 1 tot 4 jaar voor een bedrijf naar het buitenland uitgezonden worden en na die periode weer willen terugkeren naar hun eigen woning?
- Wat is de overweging om te stellen dat tweede woningbezit en toeristische verhuur dit terug te dringen?
  Is al in overweging genomen dat tweede woningen die niet recreatief verhuurd worden schadelijker zijn voor de leefbaarheid en het in stand houden van voorzieningen dan als deze wel verhuurd worden?
- Wat is de relevantie om tweede woningen en recreatieve verhuur te scheiden?
- Is in dit plan rekening gehouden met de huidige tekorten op de arbeidsmarkt?
- 1750 woningen administratief onttrekken? Wie bepaalt dit en hoe wordt dit met de woning eigenaren gecommuniceerd?
- Wat zijn de criteria om te bepalen welke woningen dit omvat en wat zijn de gevolgen voor de eigenaren van deze woningen?
- Waar is de peildatum 1 januari 2015 op gebaseerd?
- Wat zijn de criteria of een woning in een kern niet geschikt is voor permanente bewoning?

T.a.v.: Bijlage A: Toetsingskaders: spelregels voor nieuwe initiatieven.

- Geen duidelijke omschrijvingen of kern Sluis of gemeente Sluis bedoeld wordt.
- De karakteristieke kenmerken van een pand blijven behouden: dat is vreemd gezien de gemeente Sluis wel een brug legt in de kern Sluis, alsmede een geheel niet in stijl van het gebouw, een vreemde glazen aanbouw tegen een uniek gebouw als het Belfort plaatst. Dus graag ontvangen wij wat welke toetsingskaders gebruikt zullen worden om karakteristieke kenmerken vast te stellen.

T.a.v.: Bijlage B: demografie en toelichting woningmarkt onderzoek drie programma's:

- Waarom valt Cadzand onder Breskens?
- Waarom is deze toelichting zo summier gehouden?

Lijst Babijn

François Babijn (Fractievoorzitter)

Datum vragen:

1-3-2023

Datum antwoorden:

Verzonden:

Burgemeester en Wethouders van Sluis,

secretaris, burgemeester,

S.I de Kievit-Minnaert mr. M.M.D. Vermue