



Thema-avond Woonbeleid Gemeente Sluis

14 mei 2024



Onderwerpen vanavond^{*sc}

1. Het Beleidsplan Wonen (juni 2023)
2. Volkshuisvestingsfonds
3. Tussenrapportage woningbouw aanvragen
4. Toezicht en handhaving HV-verordening
5. Evaluatie



Beleidsplan Wonen



- Demografische ontwikkelingen
- Nauwelijks nieuwbouw in voorbije jaren
- Verouderde en verzwakte woningvoorraad
- Tweede woningen en toeristische verhuur legt extra druk
- Economie onder druk
- Externe omstandigheden

Beleidsplan Wonen



Een allesomvattend beleidsplan Wonen

Kaders uit coalitieakkoord 2022-2026:

- Ruimte voor nieuwbouw in alle kernen
- Groeiambitie staat centraal
- Transformatie van de bestaande woningvoorraad
- Terugdringen van tweede woningbezit in de kernen
- Toeristische verhuur van woningen op max 28 dagen

Beleidsplan Wonen



Kwalitatief en kwantitatief evenwicht in de woningmarkt in 2040

- Vernieuwen en versterken van de bestaande voorraad
- Pro-actief toevoegen --> groeiambitie
- Concentratie van zorgwoningen en voorzieningen
- Planologische ruimte creëren

Beleidsplan Wonen



Evenwicht in de woningmarkt in 2040

Bestaande bouw

Nieuwbouw

Behoud van
woningen die
'2040-proof' zijn

Geslacht maken
van woningen
die '2040-proof
te maken zijn'

Saneren van
woningen die
niet '2040-proof'
te maken zijn

Stimuleren van
bouw van
woningen waar
behoefte aan is

Voorkomen van
bouw van
woningen die niet
bijdragen aan de
doelstellingen

Beleidsplan Wonen



Basis + 100	Transformatie Geen toevoeging	Ambitie + 845
• Demografie is leidend	• 1-op-1 vervanging • Extramuralisering • Verduurzaming • Kwalitatieve verbetering	• Aantrekkelijke nieuwbouw • Groeiambitie

Beleidsplan Wonen



Bestaande woningvoorraad	Nieuwbouw	Ruimtescheppende maatregelen
• Duurzaamheidsfonds • Volkshuisvestingsfonds • Faciliteren transitieprogramma • Fysieke onttrekking	• Inhoudelijke afweging bestaande en nieuwe plannen • Spelregels toetsing in tranches	• Schrappen van ongewenste capaciteit • Borgen van de uitvoering • Sturing op gebruik

Compleet overzicht in Hoofdstuk 5 'Uitvoeringsacties'



Beleidsplan Wonen

NIEUWBOUW

Basis 100

Transformatie -

Ambitie 845

Totaal 945

ONDERBOUWING

Woondeal 270

Transformatie -

Wegsaneren plancapaciteit PM

Onttrekking PM

Totaal 945



Volkshuisvestingsfonds I

- Woonzorg zones (WZZ) Woningen gelegen binnen 500 M van woonzorglocaties
- Toekenning 8 december 2023: €17 miljoen plus co-financiering (investering €23 miljoen)
- Periode: vanaf 1 januari 2024 tot en met 31 december 2033 (*uitvoering dient voor 1 januari 2026 te starten*)



Volkshuisvestingsfonds II

Aanpak bestaande woningvoorraad

- 580 woningen renovatie
- 240 woningen worden levensloopgeschikt gemaakt.
- 40 inponden door coöperatie

Het gaat alleen over woningen van eigenaar-gebruikers met een zeer laag tot laag inkomen.



Volkshuisvestingsfonds III

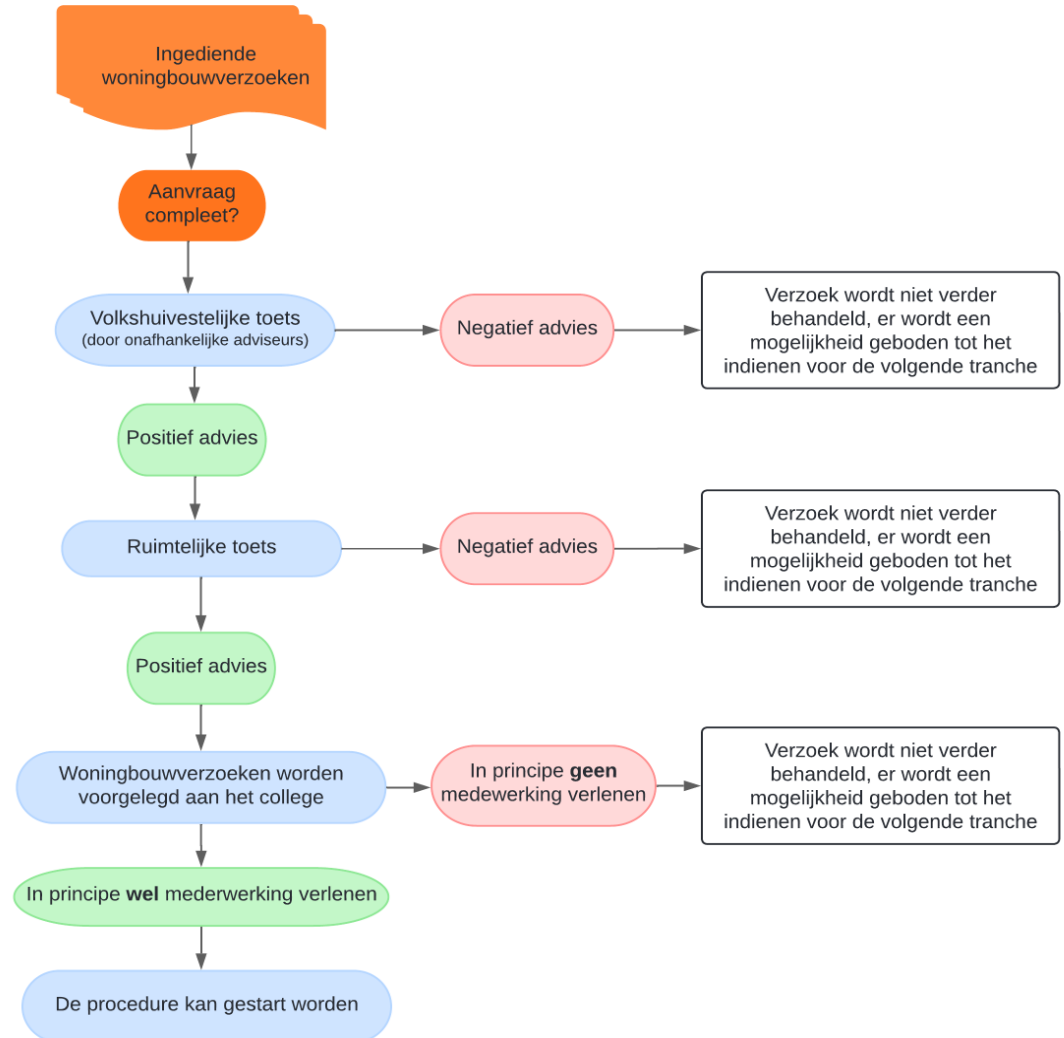
- Voorstel, starten pilot in twee kernen (leertraject)
- Verantwoording richting ministerie middels Sisa.



Tussenrapportage 1e tranche

Stroomschema van een woningbouw tranche

Een tranche duurt circa 6 maanden



Huisvestingsverordening

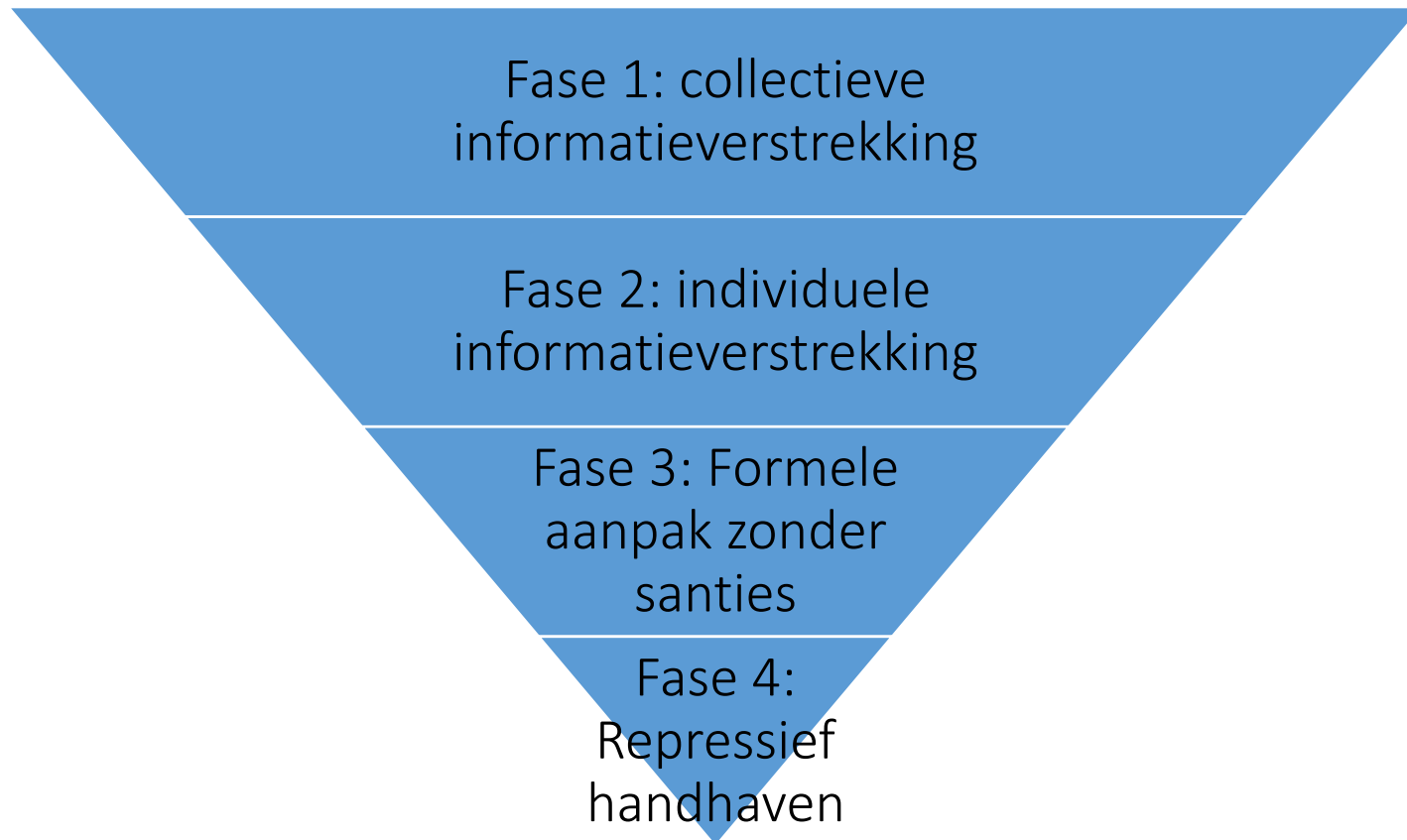
Waarom een huisvestingsverordening? (effect)

Beschikbaar houden van geschikte (schaarse) Woonruimte	Tegengaan van oneigenlijk gebruik van woonruimte	Impact op de leefbaarheid reguleren	Kwaliteit en veiligheid monitoren	Gelijk speelveld creëren
--	--	-------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------



Verbod om zonder vergunning een woonruimte als tweede woning te gebruiken	Verbod om zonder registratienummer een woning aan te bieden voor toeristische verhuur	Verbod om zonder voorafgaande melding een woning in gebruik te geven voor toeristische verhuur	Verbod om woonruimte in gebruik te geven voor toeristische verhuur gedurende meer dan 28 nachten per jaar
---	---	--	---

Handhavingsstrategie





Toezichtstrategie

- ✓ ons handelen is gericht op naleving
- ✓ we handhaven op meldingen van overlast
- ✓ we registreren overige meldingen
- ✓ actief toezicht is gebaseerd op onze prio's
- ✓ prioriteiten zijn duidelijk
- ✓ we gaan terughoudend om met gedogen
- ✓ geen privaatrechtelijke bemoeienis

Toezicht en handhaving

Verbod om zonder vergunning een woonruimte als tweede woning te gebruiken	Verbod om zonder registratienummer een woning aan te bieden voor toeristische verhuur	Verbod om zonder voorafgaande melding een woning in gebruik te geven voor toeristische verhuur	Verbod om woonruimte in gebruik te geven voor toeristische verhuur gedurende meer dan 28 nachten per jaar
---	---	--	---

- informatiecampagnes op basis van bestandvergelijkingen
- Bewuste keuzes in toezicht (adminstatief- en veldonderzoek)
- Persoonlijke benadering voorafgaand aan handhaven
- Sancties zijn transparant

Evaluatie



- Woonbeleid en MUP na 2 jaar;
- Huisvestingsverordening na afloop zomer 2025;
- Voorlopig geen nieuwe onderzoeken of deelname aan nieuwe onderzoeken

Vragen

