

Nota Grondbeleid 2021

3e herziening

Het Beleidsplan Wonen Sluis 2023-2032 geeft richting aan de o.a. in het Coalitieakkoord benoemde doelstellingen van beleid op het thema Wonen. Een van de speerpunten van beleid is de aanpak van de bestaande woningvoorraad. In verband daarmee is in hoofdstuk 5 van het Beleidsplan Wonen verevening als een van de instrumenten opgenomen. De Nota Grondbeleid 2021 is hierop aangepast. Herziening heeft plaatsgevonden op het hoofdstuk Verevening, meer bepaald de hoofdstukken 7.2 en 7.3.

Deze 1^e herziening is aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd op 22 juni 2023, tegelijk met het voorstel tot vaststelling van het Beleidsplan Wonen. De gemeenteraad heeft de 1^e herziening gewijzigd vastgesteld. Wijziging vond plaats met betrekking tot de gehanteerde VON-prijs en de daaraan gekoppelde hoogte van de vereveningsbijdrage voor de Voorziening Transitie Woningvoorraad.

Uit evaluatie van het Beleidsplan Wonen blijkt dat de vereveningsregelingen onvoldoende bijdragen aan de beleidsdoelstellingen als verwoord in het Beleidsplan Wonen. Dit heeft geleid tot een voorstel tot 2^e herziening van de Nota Grondbeleid 2021 op het hoofdstuk Verevening, meer bepaald de hoofdstukken 7.2 en 7.3. Deze 2^e herziening is aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd op 18 september 2025. De gemeenteraad heeft de 2^e herziening vastgesteld met dien verstande dat de hoogte en berekening van de vereveningsbijdragen voor de Voorziening Transitie Woningvoorraad dienden te worden aangepast alsook de aanwending van deze middelen.

Het raadsbesluit van 18 september 2025 is verwerkt in onderhavige 3e herziening van de Nota Grondbeleid 2021.

Hoofdstuk 7.2 Verevening

WIJZIGING 1: De inleiding op dit hoofdstuk, zijnde:

Nieuw (rijks)beleid is gericht op de realisatie van een groot aantal woningen. Van de totale woningbouw moet minimaal 30% bestaan uit sociale huurwoningen en twee derde van de nieuwbouwwoningen moet betaalbaar zijn. De Voorziening Transitie Woningvoorraad wordt ingezet ter stimulering van de realisatie van sociale huurwoningen. Een forse toename van goedkopere / betaalbare nieuwbouwwoningen zal bovendien leiden tot meer leegstand in de bestaande goedkope woningvoorraad. De Voorziening Transitie Woningvoorraad zal worden ingezet voor een structurele aanpak van de transitieopgaven (sloop, onttrekking) in de bestaande goedkopere woningvoorraad.

wordt gewijzigd in:

Nieuw (rijks)beleid is gericht op de realisatie van een groot aantal woningen. Van de totale woningbouw moet minimaal 30% bestaan uit sociale huurwoningen en twee derde van de nieuwbouwwoningen moet betaalbaar zijn. ~~De Voorziening Transitie Woningvoorraad wordt ingezet ter stimulering van de realisatie van sociale huurwoningen.~~ Een forse toename van goedkopere / betaalbare nieuwbouwwoningen zal ~~bovendien~~ leiden tot meer leegstand in de bestaande goedkope woningvoorraad. De Voorziening Transitie Woningvoorraad zal worden ingezet voor een structurele aanpak van de transitieopgaven (sloop, onttrekking) in de bestaande goedkopere woningvoorraad.

WIJZIGING 2: De tekst inzake voeding en inzet Voorziening Transitie Woningvoorraad komt te vervallen en wordt vervangen door:

Voorziening Transitie Woningvoorraad

- Voeding:

Verevening is aan de orde bij iedere toevoeging van een permanente wooneenheid die planologisch mogelijk wordt gemaakt en leidt tot een uitbreiding van de duurdere woningvoorraad. Hiermee wordt bedoeld de planologische toevoeging van een woning die wordt gerealiseerd met een VON-prijs boven de betaalbaarheidsgrens (in 2025 € 405.000) en een huurprijs boven de grens van middenhuur (in 2025 kale huurprijs > € 1.184,82/maand). Onder toevoeging wordt de nieuwrealisatie van een wooneenheid verstaan maar ook de verbouwing van een pand met een andere functie tot een Woonbestemming.

~~De realisatie van sociale huurwoningen is een forse uitdaging. Om dit te stimuleren zal hiervoor geen vereveningsbijdrage worden gevraagd maar zal per te realiseren sociale huurwoning een bijdrage van uit de Voorziening Transitie Woningvoorraad aan de ontwikkelaar worden betaald.~~

Indien verevening verschuldigd is, vindt dit plaats door een financiële afdracht in het Fonds Transitie Woningvoorraad. De hoogte van de vereveningsbijdrage hangt samen met de getaxeerde waarde van de woning. Hoe hoger de waarde van de woning, hoe hoger de transitiebijdrage. Zie onderstaande tabel.

VON-prijs koopwoning	Vereveningsbijdrage per woning
tot betaalbaarheidsgrens (situatie 2025: € 405.000)	€ 0
~~tot 25% boven betaalbaarheidsgrens (situatie 2025: meer dan € 405.000)~~ ~~tot € 506.250)~~	~~€ 15.000~~ 3.750
~~tussen 25% en 50% boven betaalbaarheidsgrens (situatie 2025: tussen € 506.250 en € 607.000)~~	€ 25.000
~~meer dan 50% boven betaalbaarheidsgrens (situatie 2025: meer dan € 607.000)~~	€ 35.000

Voor huurwoningen hangt de hoogte van de vereveningsbijdrage af van de hoogte van de gevraagde kale huurprijs per maand. Zie onderstaande tabel.

Huurprijs huurwoning per maand	Vereveningsbijdrage per woning
tot ~~sociale~~ bovengrens middenhuur ~~huurgrens~~ (situatie 2025: tot € 1.184,82 ~~900,07~~)	~~+/– € 15.000 (afdracht uit voorziening)~~ € 0
Boven bovengrens middenhuur (situatie 2025: ~~tussen € 900,07 en~~ meer dan € 1.184,82)	€ 3.750
~~vrije sector huur (tot 50% boven bovengrens middenhuur, situatie 2025: tot € 1.777)~~	€ 15.000
~~dure huur (meer dan 50% boven bovengrens middenhuur, situatie 2025: meer dan € 1.777)~~	€ 25.000

De kolom VON-prijs wordt jaarlijks aangepast aan de dan geldende betaalbaarheidsgrens.

De huurprijs~~zen~~ word~~ten~~ jaarlijks aangepast aan de dan geldende prijsbovengrens~~zen~~ voor ~~sociale huur (de liberalisatiegrens) en~~ middenhuur.

- Inzet:

De Voorziening Transitie Woningvoorraad wordt ingezet voor de aanpak van de bestaande kwetsbare woningvoorraad met name voor het onttrekken van woningen uit de woningvoorraad door sloop.

~~Daarnaast wordt de Voorziening ingezet als stimulering voor de realisatie van sociale huurwoningen. Per te realiseren sociale huurwoning zal een bijdrage van € 15.000 uit de Voorziening Transitie Woningvoorraad aan de ontwikkelaar worden betaald mits planologisch wordt geborgd dat deze woning voor de sociale verhuur beschikbaar blijft. Deze regeling geldt niet voor een woningcorporatie omdat met deze partij specifieke afspraken worden gemaakt met betrekking tot de realisatie van sociale huurwoningen.~~

De vereveningsmiddelen uit de Voorziening kunnen eveneens gebruikt worden als cofinanciering bij de uitvoering van projecten. Hiermee kan het bedrag in het fonds mogelijk verdubbeld worden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sluis op 18 december 2025.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS,

De griffier,

De voorzitter,

Mr. P.T.G. Claeijs

Mr. M.M.D. Vermue