

Nota Grondbeleid 2021

2e 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.

Hoofdstuk 7.2 Verevening

WIJZIGING 1: De inleiding op dit hoofdstuk, zijnde:

Beleidsuitdagingen voor het vernieuwen en versterken van de woningvoorraad leiden tot de wens om het vereveningsprincipe gericht in te kunnen zetten voor de transitieopgave van de woningvoorraad. De benaming Voorziening Gebiedsontwikkeling wordt gewijzigd in Voorziening Transitie Woningvoorraad. Met de Voorziening Transitie Woningvoorraad borgen we dat vraag en aanbod op middellange termijn met elkaar in balans zijn en is een structurele aanpak van transitieopgaven in de bestaande woningvoorraad mogelijk.

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: tot € 506.250)	€ 15.000
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 huurgrens (situatie 2025: tot € 900,07)	-/- € 15.000 (afdracht uit voorziening)
middenhuur (situatie 2025: tussen € 900,07 en € 1.184,82)	€ 0
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 huurprijzen worden jaarlijks aangepast aan de dan geldende prijsgrenzen 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.

WIJZIGING 3: De tekst bij Voorziening Duurzaamheid komt te vervallen en wordt vervangen door:

Voorziening Duurzaamheid

In het integrale Beleidsplan Duurzaamheid zijn de beleidskaders voor duurzame opwek opgenomen. Duurzame opwek is mogelijk onder voorwaarden, met als doel bijdragen aan het RES-bod voor duurzame opwek. Voor de realisatie van zonneparken blijft de zonneladder (voorkeursvolgorde bij het toestaan van zonneparken) het gemeentelijk uitgangspunt. Dat betekent dat landbouw- en natuurgebieden ontzien worden en zon op het dak wordt gestimuleerd. Nieuwe windturbine locaties zijn niet toegestaan. Kleine windmolens, tot 21 meter voor eigen gebruik zijn onder voorwaarden in het buitengebied toegestaan.

Daarnaast streven we naar een groter bewustzijn onder burgers over wat de energietransitie inhoudt en wat hun rol, mogelijkheden en uitdagingen daarbij zijn. Burgers die aan de slag willen met de energietransitie willen we stimuleren en mogelijkheden bieden.

Het voorstel is dan ook om een vereveningsfonds in te richten waarbij zonneparken of windturbines bijdragen aan een bredere opgave in het kader van de energietransitie, meer bepaald de energietransitie op de particuliere woningmarkt. Hierdoor kan eveneens het maatschappelijk draagvlak verder vergroot worden bij de realisatie van een zonnepark of windturbine.

- **Voeding:**

Een duurzaamheidsbijdrage is aan de orde bij het planologisch mogelijk maken van projecten voor de opwekking van zonne-energie en windenergie.

Aan de initiatiefnemer wordt (per project) een jaarlijkse bijdrage wordt gevraagd van 0,50 euro/MWh. Dit bedrag is gebaseerd op de gedragscodes voor wind op land en de gedragscode voor zon op land (2024). Deze bijdrage wordt geheven gedurende de periode van 15 jaar (periode SDE+ subsidie), welke start bij de ingebruikname van de installatie. De jaarlijkse bijdrage aan het omgevingsfonds wordt geïndexeerd op basis van de CPI zoals gepubliceerd door het CBS, met als referentiejaar het jaar van ingebruikname van het zonnepark.

De bijdrage wordt gestort in de Voorziening Duurzaamheid; zelfrealisatie (het zelf inzetten van de middelen) is niet mogelijk.

- **Inzet:**

Met behulp van de bijdragen in de Voorziening Duurzaamheid wordt geïnvesteerd in de bestaande bebouwde omgeving door het toepassen van maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheidsopgave meer bepaald het stimuleren van de energietransitie op de particuliere woningmarkt waaronder:

- a. het dekken van een stimuleringsregeling voor de verduurzaming van particuliere woningen;
- b. het compenseren van omwonenden van voorzieningen voor de opwekking van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanbieden van zonnepanelen of anderszins maatregelen voor de verduurzaming van de woning;
- c. het realiseren van andere duurzaamheidsopgaven waar we als gemeente voor staan.

Hoofdstuk 7.3 Visie op en uitvoering van het grondbeleid

WIJZIGING 1: De tekst bij 7.3.3 Duurzaamheid wordt vervangen door:

Visie:

- De gemeente Sluis heeft haar duurzaamheidsvisie en ambities opgenomen in het integrale Beleidsplan Duurzaamheid, wat zich richt op klimaatadaptatie, overgang naar een circulaire economie en de energietransitie, inclusief warmtetransitie.
- Duurzame opwek is mogelijk onder voorwaarden, met als doel bijdragen aan het RES-bod voor duurzame opwek. Voor de realisatie van zonneparken blijft de zonneladder (voorkeursvolgorde bij het toestaan van zonneparken) het gemeentelijk uitgangspunt. Dat betekent dat landbouw- en natuurgronden ontzien worden en zon op het dak wordt gestimuleerd. Nieuwe windturbine locaties zijn niet toegestaan. Kleine windmolens, tot 21 meter voor eigen gebruik zijn onder voorwaarden in het buitengebied toegestaan. Bij de realisatie van duurzame opwek projecten dient rekening te worden gehouden met landschappelijke inpassing, 50% lokaal eigendom en/of financiële bijdrage aan de samenleving, zorgvuldige en tijdige participatie, draagvlak bij omwonenden, eindelevensduur afspraken, behoud of versterking van biodiversiteit.
- De gemeente stelt zich in principe faciliterend op daar waar het noodzakelijke investeringen in het energiesysteem betreft.

Vorm grondbeleid:

Voor dit beleidsveld zal vrijwel uitsluitend sprake zijn van een faciliterend grondbeleid omdat er vanuit de markt voldoende initiatieven zijn. Als gemeente leggen we de kaders vast waarbij we het belang van duurzaamheid centraal stellen bij onze beleidsplannen. Daarnaast informeren en stimuleren we woning- en gebouweigenaren tot het nemen van duurzaamheidsmaatregelen.

De gemeente heeft ook een eigen actieve opgave in het kader van verduurzaming in relatie tot gemeentelijk vastgoed en de gemeentelijke organisatie. Deze taken moeten worden gezien in het kader van beheer (dit is dus geen actief grondbeleid) en omvatten:

- de verduurzaming van gemeentelijke gebouwen, te prioriteren op basis van de duurzaamheidsscore en de bezettingscapaciteit;
- het nemen van maatregelen ter verduurzaming van o.a. afvalinzameling, gebouwenbeheer, gemeentelijk wagenpark enz. op basis van het opgestelde (geëvalueerde) plan "Verduurzaming gemeentelijke organisatie Sluis".

Instrumenten:

- We sluiten met iedere initiatiefnemer van een gewenste duurzame energie-ontwikkeling die planologisch mogelijk wordt gemaakt, een anterieure overeenkomst waarin we naast het kostenverhaal afspraken willen maken over bijdragen aan de Voorziening Duurzaamheid en borgen hierin overige relevante beleidskaders die van toepassing zijn.
- We hanteren de opgestelde kaders voor vestiging van zonneparken en windmolens en het aardgasvrij maken van de woningvoorraad (Transitievisie Warmte).
- Bij aanbestedingen, prijsvragen en andere soortgelijke procedures wordt duurzaamheid een onderdeel waarop (mede) wordt geselecteerd.

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

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS,

De griffier,

De voorzitter,

Mr. P.T.G. Claeijs

Mr. M.M.D. Vermue