Datum vergadering	22 juni 2023
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot vaststelling van het Beleidsplan Wonen gemeente Sluis 2023-2032 en de Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou

Samenvatting

In de vergadering van 9 februari 2023 heeft u het concept Beleidsplan Wonen Gemeente Sluis (2023-2032) en de Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024 vrijgegeven voor inspraak. Beide documenten zijn vanaf 16 februari t/m 30 maart 2023 ter inzage gelegd. In deze periode zijn 784 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn geanalyseerd, samengevat en ingedeeld naar de inhoudelijke onderwerpen. De argumenten die meerdere malen worden benoemd zijn in een tabel geplaatst per deelonderwerp. Ook is een overzicht gemaakt van alle zienswijzen op inhoud en de vragen die er onder de indieners leven. Een en ander is neergelegd in de 'Nota beantwoording zienswijzen'.

In paragraaf 5 van deze nota zijn de voorstellen tot wijziging van het Beleidsplan Wonen en de Huisvestingsverordening verwerkt. Dit betreft de volgende onderwerpen:

A. Het schrappen van bepalingen omtrent opkoopbescherming;
B. De maximale WOZ-waarde van € 355.000 voor regulering tweede woningen;
C. Het ruimhartiger toepassen van overgangsrecht voor tweede woningen;
D. Het toevoegen van kaarten van de woonkernen;
E. Het wijzigen van de voorgestelde systematiek van verevening;
F. De toevoeging van een Woon-zorgvisie.

Onderdeel F vraagt een nadere toelichting. Per 1 januari 2026 wordt de woonzorgvisie onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma, zoals dat is aangekondigd in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Vanuit het Nationale Woon- en Bouwprogramma is een achttal deelprogramma's ontwikkeld. Eén daarvan is het Programma Langer Thuis. Dit programma regelt dat gemeenten in 2023 een zelfstandige Visie Wonen en Zorg vaststellen. Wij hebben in het kader van de Verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen al in 2021 met een reeks van partijen gesprekken gevoerd. Meerdere zorgpartijen zijn om input gevraagd voor het gemeentelijk beleid. In 2022 zijn voor het opstellen van het Beleidsplan Wonen opnieuw gesprekken gevoerd met meerdere stakeholders, waaronder de zorgpartijen. Dit alles betekent dat invulling is gegeven aan het vereiste van het Programma Langer Thuis, namelijk dat het gemeentelijk beleid op wonen en zorg in samenspraak met zorgpartijen wordt ontwikkeld. Om die reden wordt deze visie als bijlage opgenomen. Met het vaststellen van het beleidsplan Wonen stelt u tevens de Woon-zorgvisie vast. Deze zal na vaststelling verder uitgewerkt worden.

U wordt voorgesteld de betreffende documenten gewijzigd vast te stellen. De documenten werken door in eerdere besluiten die u heeft genomen. Op die onderdelen vragen wij u tevens besluiten te nemen.

Aan de raad,

In de vergadering van 9 februari 2023 heeft u het concept Beleidsplan Wonen gemeente Sluis en de ontwerp Huisvestingsverordening vrijgegeven voor inspraak. Beide documenten zijn vanaf 16 februari t/m 30 maart 2023 ter inzage gelegd. Daarbij is aan iedereen de mogelijkheid gegeven om een reactie (zienswijze) in te dienen. Het geven van een reactie is daarmee niet beperkt tot ingezetenen van de gemeente. Zo is aan een brede groep gelegenheid gegeven mee te praten. Dit past bij uw inzichten ten aanzien van burgerparticipatie.

In de 'Nota beantwoording zienswijzen' worden de ingediende zienswijzen naar deelonderwerp weergegeven. De indeling van de onderwerpen sluit aan op de inhoud van het Beleidsplan Wonen gemeente Sluis 2023-2032 en de Huisvestingsverordening Sluis 2024. Deze nota is hiermee de leidraad voor uw beraad- en besluitvorming.

Het is duidelijk geworden dat er veel tegenstrijdige belangen zijn die veel emoties oproepen als het gaat om het concept Beleidsplan Wonen en de Huisvestingsverordening. Dit verklaart wellicht de toonzetting van sommige zienswijzen waar wij zeker van geschrokken zijn. De conceptdocumenten lagen ter inzage, juist zodat betrokkenen hierop konden reageren en wij de reacties (voor zover van toepassing) kunnen verwerken in het beleidsplan. Het is belangrijk om te weten dat 90% van deze (kritische) zienswijzen is ingediend door niet-bewoners van de gemeente. Het gaat vaak om tweede woningbezitters, verhuurders en makelaars, partijen die rendement halen uit de woningmarkt door (toeristische) verhuur. De soms tegenstrijdige belangen komen ook in de zienswijzen duidelijk naar voren. Daarnaast zijn er een aantal positieve zienswijzen binnengekomen van inwoners, dorpsraden en stadsraden.

Netto (= zonder dubbele) zijn er 635 reacties ingezonden, waarvan 35% betrekking hebben op de niet-woonkernen Cadzand-Bad en Nieuwvliet-Bad. Dat betekent dat 65% van de zienswijzen op de concepten van het Beleidsplan Wonen gemeente Sluis en de Huisvestingsverordening zijn gericht. De aantallen onder 'Algemeen' zijn gericht op meer dan alleen de invoering van de Huisvestingsverordening.

Naar aanleiding van alle ingediende zienswijzen zijn in beide documenten inhoudelijke wijzigingen aangebracht in onderstaande punten:

A. Het schrappen van bepalingen omtrent opkoopbescherming;
B. De maximale WOZ-waarde van € 355.000 voor regulering tweede woningen;
C. Het ruimhartiger toepassen van overgangsrecht voor tweede woningen;
D. Het toevoegen van kaarten van de woonkernen;
E. Het wijzigen van de voorgestelde systematiek van verevening;
F. De toevoeging van een Woon-zorgvisie.

Naast deze inhoudelijke wijzigingen zijn een aantal tekstuele wijzigingen aangebracht en is een toelichting op de verordening (inclusief schaarste-onderzoek) bijgevoegd. Deze documenten dienen als onderbouwing maar wijzigen de stukken niet, anders dan hiervoor onder A tot en met F opgesomd.

Financiën.
Voor de invoering en inrichting van de organisatie zijn de volgende uitgaven voorzien. Een deel van de uitgaven zijn incidenteel voor de invoering en een deel zullen structurele uitgaven zijn welke vooral bestaan uit extra personeel voor toekomstige bouwaanvragen en voor de handhaving van de verordening.

Uitgaven	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Extra planologische ondersteuning	50.000	100.000	100.000	100.000
Externe toetsingscommissie		25.000	25.000	25.000
	10.000			
Projectleider	80.000	50.000		
Opstellen monitor	25.000			
Opstellen parapluplan en overige procedures	50.000			
Uitvoering en controle verordening	25.000	150.000	150.000	150.000
Externe ondersteuning*	50.000	100.000		
Campagne wonen in Sluis	50.000	100.000	50.000	50.000
	340.000	525.000	325.000	325.000

* Onder andere het opstellen van een vereveningsfonds en aanvragen subsidies

Wij stellen u de volgende dekking voor:

Dekking	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Minimaal 50% kostendekking via leges	42.500	137.500	137.500	100.000
Campagne vanuit de gelden Economische agenda	50.000	100.000	50.000	50.000

Rijksbijdrage duurzaamheid	100.000	200.000	140.000	100.000
Stelpost coalitieakkoord	150.000	90.000		
Extra opbrengsten forensen- en toeristenbelasting**	PM	PM	PM	PM
	342.500	527.500	327.500	250.000

* Hier is vooralsnog geen inschatting van te maken

Voorstel
Wij stellen u voor de Nota beantwoording zienswijzen, het woningschaarste-onderzoek, het Beleidsplan Wonen inclusief de Visie op wonen en zorg en de Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024 vast te stellen (besluitonderdeel A tot en met D). Daarnaast verzoeken wij u een aantal in het besluit genoemde documenten gewijzigd vast te stellen dan wel in te trekken (besluitonderdeel E tot en met J). Besluitonderdeel E tot en met J betreft enkel de doorwerking van het beleidsplan. Onder besluitonderdeel K wordt u gevraagd de benodigde budgetten voor implementatie en uitvoering beschikbaar te stellen.

Los van vorenstaande besluiten wij in het tweede half jaar van 2023 tot het instellen van een aantal beleidsregels en uitvoeringsvoorschriften voor zover wij die voor de uitvoering nodig hebben. U wordt daarvan uiteraard in kennis gesteld.

Oostburg, 23 mei 2023

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris, S.I. de Kievit-Minnaert	De burgemeester, mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

1. Nota beantwoording Zienswijzen;
2. Woningschaarste-onderzoek gemeente Sluis (Stec, januari 2023);
3. Beleidsplan Wonen gemeente Sluis 2023-2032 inclusief Visie op Wonen en Zorg;
4. Huisvestingsverordening Sluis 2024;
5. Nota Grondbeleid 2021, 1e herziening.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 mei 2023;

gelet op artikel 149 Gemeentewet en de Huisvestingswet 2014;

BESLUIT:

Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen, de notitie beantwoording zienswijzen, de door het college gemaakte overwegingen en voorgestelde onderbouwingen en op grondslag daarvan:

Vast te stellen:

a. de Nota beantwoording zienswijzen;
b. het Woningschaarsteonderzoek;
c. het Beleidsplan Wonen gemeente Sluis 2023-2032;
d. de Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024;
e. De wijziging van de gemeentelijke visie Krachtig Verbonden inhoudende hoofdstuk 1.1.2 Wonen en Bouw, specifiek de alinea's 'Waar hebben we mee te maken' en 'Wat willen we bereiken' komen te vervallen;
f. De Nota Grondbeleid 2021, 1e herziening overeenkomstig bijlage 5 van het raadsvoorstel;
g. De wijziging van de lijst van gevallen waarvoor geen VVGB benodigd is, inhoudende dat in artikel 2 de zinsnede "*welke voldoen aan de regionale woningmarktafspraken*" wordt vervangen door "*welke voldoen aan het Beleidsplan Wonen gemeente Sluis 2023 – 2032".*

In te trekken:

h. het Kader toeristische verhuur 2023
i. de beleidsnotitie 'Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied gemeente Sluis'
j. hoofdstuk 1.1.2 Wonen en Bouw van Visiedocument Krachtig Verbonden, specifiek de alinea's 'Waar hebben we mee te maken' en 'Wat willen we bereiken'.

Beschikbaar te stellen en in te stemmen met de dekking van:

k. de benodigde budgetten voor implementatie en uitvoering, een en ander zoals in het voorstel in de tabel onder 'Financiën' is aangegeven.

En te bepalen dat de besluiten onder a tot en met e en g tot en met k in werking treden per 1 januari 2024. Besluitonderdelen e en f treden in werking met ingang van 1 juli 2023.

Sluis, 22 juni 2023

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier, De voorzitter,

mr. P. T. G Claeijs mr. M. M. D. Vermue