

**stec
groep**



Waarmaken (woon)ambities Sluis

Proactief, integraal en
klaar voor uitvoering

Gemeente Sluis & Stec Groep

11 oktober 2022



Programma:

Informatie delen & de raad meenemen

1. Woonambities Sluis
 2. Algemene context en woonopgave Sluis
 3. Beleidsplan 'Woondoelen Waarmaken' in 5 kernpunten
 4. Drie onderbouwde scenario's als basis voor kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma
 5. Uitvoering op basis van gebiedsindeling, afwegingskader nieuwbouw en passende spelregels nieuwbouw.
-

1. Woonambities Sluis



Sluis' woonambities in 5 punten

1. Borgen van **leefbaarheid** en draagvlak voor voorzieningen **door huishoudensgroei** van 845 huishoudens: door reguliere bevolkingsgroei én aantrekken huishoudens van buiten gemeente.
2. **Versterking van kwaliteit onze huidige woningen** (bouwkundig, leegstand, duurzaamheid).
3. Heldere **aanpak tweede woningbezit en recreatieve verhuur** om leefbaarheid te borgen en woonaanbod te beschermen.
4. **Economie stimuleren**. Voldoende passende woningen aansluitend bij wensen en eisen van de (potentiële) arbeidsmarkt.
5. Juiste woning op de juiste plek: proactief **aan de slag met goede plannen, afscheid nemen van slechte plannen**.



2. Algemene context en woonopgave Sluis



Vier gezichten omtrent volkshuisvesting

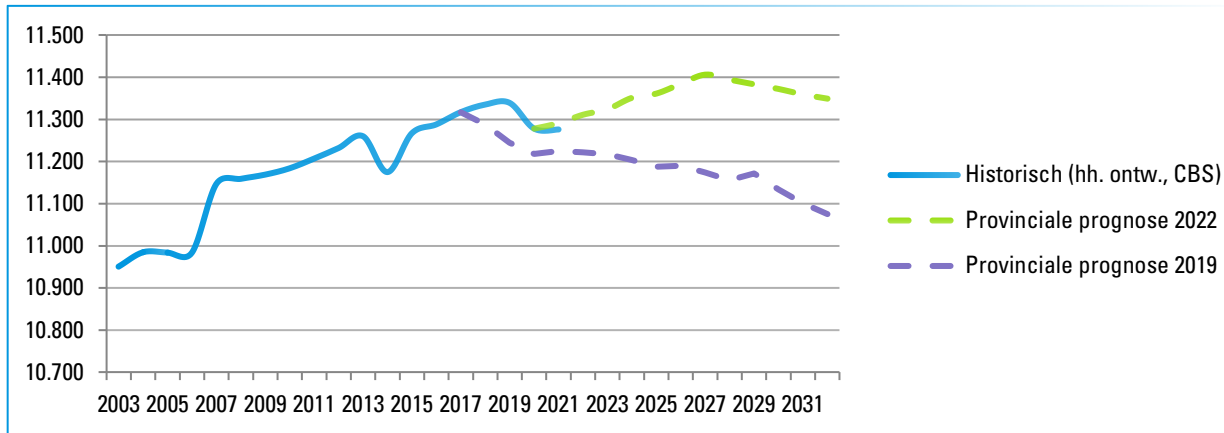
- **Demografische bevolkingstransitie:** met groei vergrijzing en ontgroening remmen. Tegelijkertijd instroom van Vlaamse en Nederlandse huishoudens, waardoor meer balans in bevolkingssamenstelling kan ontstaan.
- **Sterke toeristische bestemming.** Het tweede woningbezit en de verhuur van vastgoed voor recreatief verblijf hebben van oudsher een hoge vlucht genomen en blijven zeer geliefd. Deze objecten kennen een hoge commerciële waarde. Maar ook:
- **Betaalbaarheid onder druk in toeristische gebieden.** Deze markt is nu onvoldoende gescheiden van de reguliere woningmarkt, waardoor woningprijzen stijgen ondanks demografisch lage druk en waardoor reguliere woningen uit voorraad worden onttrokken (+ leefbaarheidsopgaven).
- **Economie onder druk.** Door vergrijzing neemt het aantal werkenden af. Daardoor is er behoefte aan de instroom van (tijdelijke en permanente) werknemers. Ook daarvoor is goede en betaalbare huisvesting nodig.



Niets doen is geen optie

Niets doen = krimpende bevolking & verdere vergrijzing

Ontwikkeling aantal huishoudens gemeente Sluis



3. Beleidsplan 'Woondoelen Waarmaken'



Van visie naar een plan



Bestaand fundament. Vanuit integraal perspectief conclusies trekken, formuleren van concrete doelen en beleidsuitgangspunten. Komen tot gerichte acties op een integrale woningmarktaanpak en uitvoeringsstrategie.



Focus op uitvoering. Dit krijgt vorm in het 'meerjarenuitvoeringsprogramma woningbouw' met vertaling van het basis-, transformatie- en ambitieprogramma naar concreet programma in aantallen en kwaliteiten per locatie. Dit in samenhang met Plan van Aanpak Plancapaciteit en het Toetsingskader Woningbouwplannen.



Van 'wat' naar 'hoe'. De uitvoering zelf: vertaling van beleid naar concrete sturingsinstrumenten, financiële instrumenten en mogelijkheden die de Omgevingswet (straks) biedt.



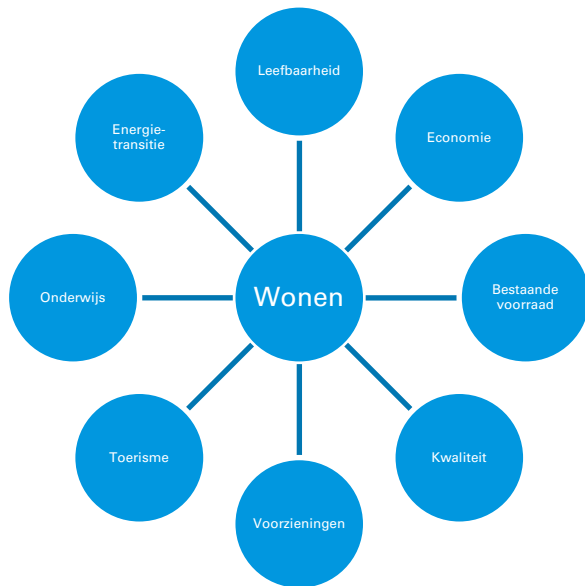
Basis voor aanvragen. De kwalitatieve opgaven zijn groot en dit vraagt forse investeringen. Sluis kan dit niet alleen. Het beleidsplan is tevens een onderbouwing voor aanvragen voor Volkshuisvestingsfonds en de Woningbouwimpuls van het Rijk (woondeal) en provinciale subsidieregelingen zoals Provinciale Impuls Wonen en de Gebiedsgerichte Aanpak.



Proces = resultaat! Afstemming en participatie. Een goed proces is meer dan de helft van het resultaat. We stemmen vroegtijdig af met het college, gemeenteraad, provincie, regio, dorpsraden en marktpartijen.

Aanpak: breed verwezenlijken van ambitie

- Nieuwe manier van woonprogrammering
- 'Los' van prognoses maar wel planologisch stevig onderbouwd.
- Van adaptief naar proactief
- Anticiperen, kwaliteit en verandering van de woonvoorraad
- Huishoudensgroei als basis voor leefbaarheid



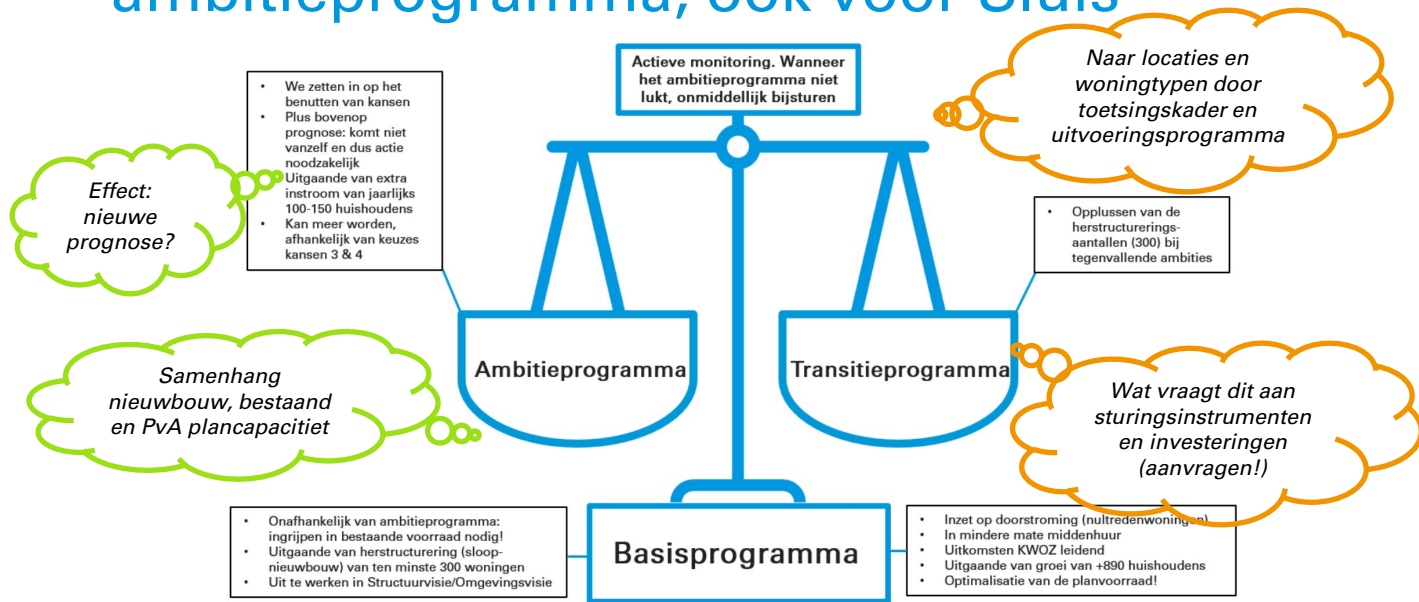
Beleidsplan in 5 kernpunten

1. Ambities verwezenlijken staat centraal: leefbaarheid borgen door realiseren van groei van aantal huishoudens
2. Beleidsplan als bindende basis voor uitvoering. Binnen heldere ruimtelijke en planologische kaders, in lijn met lokaal, regionaal en provinciaal beleid.
3. Fundament is de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en leefbaarheid van kernen.
4. Nieuwbouwmogelijkheden in alle kernen op basis van gebiedstypen: groei-, transformatie- en balansgebied met aandacht voor zorg-, gezinswijken en het buitengebied.
5. Beleidsplan biedt rechtszekerheid: wat kan waar? Tegelijkertijd behouden we voldoende flexibiliteit om in te spelen op ontwikkelingen en om strategische projecten te kunnen bouwen.

4. Drie onderbouwde scenario's als basis voor kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma



Regionaal: basis,-transitie- en ambitieprogramma, ook voor Sluis



Hoe gaan we om met de programma's?

1. **Basisprogramma:** op basis van provinciale huishoudensprognose (reguliere inwonersgroei): minimale toevoeging die sowieso kan en moet.
2. **Transformatie:** op basis van ruimtescheppende maatregelen:
 - a) Fysieke transformatie of herstructurering van woningen: 1:1
 - b) Extramuralisering van zorgwoningen naar 'reguliere voorraad'.
3. **Ambitie:** Inzetten op aantrekken van huishoudens van buiten de gemeente (met name werkende gezinnen in middensegment). Aantrekkelijke woonmilieus aanbieden + monitoring.

Door:

- Compenseren van onttrekking van 2^e woningen en woningen voor recreatieve verhuur uit reguliere woningvoorraad (historisch en eventueel toekomstig).
- Schrappen ongewenste harde plannen.
- Huishoudens van buiten de gemeente te trekken (+ monitoring).



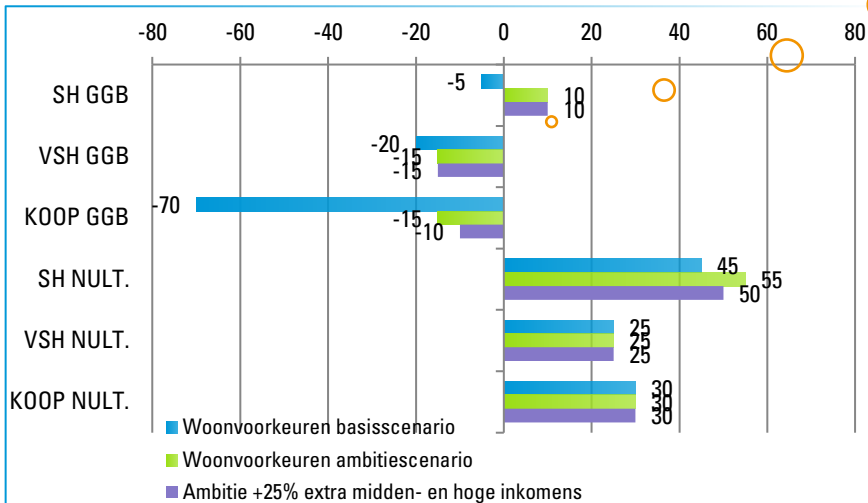
Transformatieopgaven

- Opgave in de zorg:
 - Transformatie door extramuralisering
 - Clustering van zorgwoningen en bijbehorende voorzieningen
 - Woningen levensloopgeschikt maken
- Sloop-nieuwbouw van verouderde woningen, kwalitatieve versterking van voorraad
- Verduurzamingsopgave (uit coalitieakkoord):
 - Verduurzaming particulier vastgoed is beleidspeerpunt
 - Woningen verduurzamen wordt gestimuleerd
 - Het duurzaamheidsfonds wordt vergroot



Doorstroming op basis prognose en ambitie

Behoefte woningtype op basis van doorstroommodel



Doorstroming en levensloopbestendig maken huidige voorraad

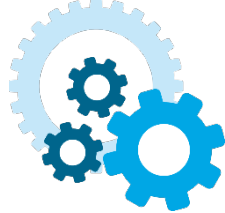


Naar locaties en productmarktcombinaties

- In alle kernen werken we aan de woningbouwopgave
 - Zorgwoningen waar de voorzieningen zijn (mobiliteit beperken en arbeidsprobleem verkleinen)
 - Leefbaarheid borgen: toevoegen van gezinnen op plekken waar scholen en sportverenigingen zijn (gezinswijken)
 - Naar een gedragen plan met productmarktcombinaties & spreiding (niet enkel o.b.v. cijfers maar ook gesprekken)
- 

5. Uitvoering





Afweging en sturing nieuwbouw



1. Groeiscenario's als basis



2. Gebiedsindeling leidend voor mogelijkheden



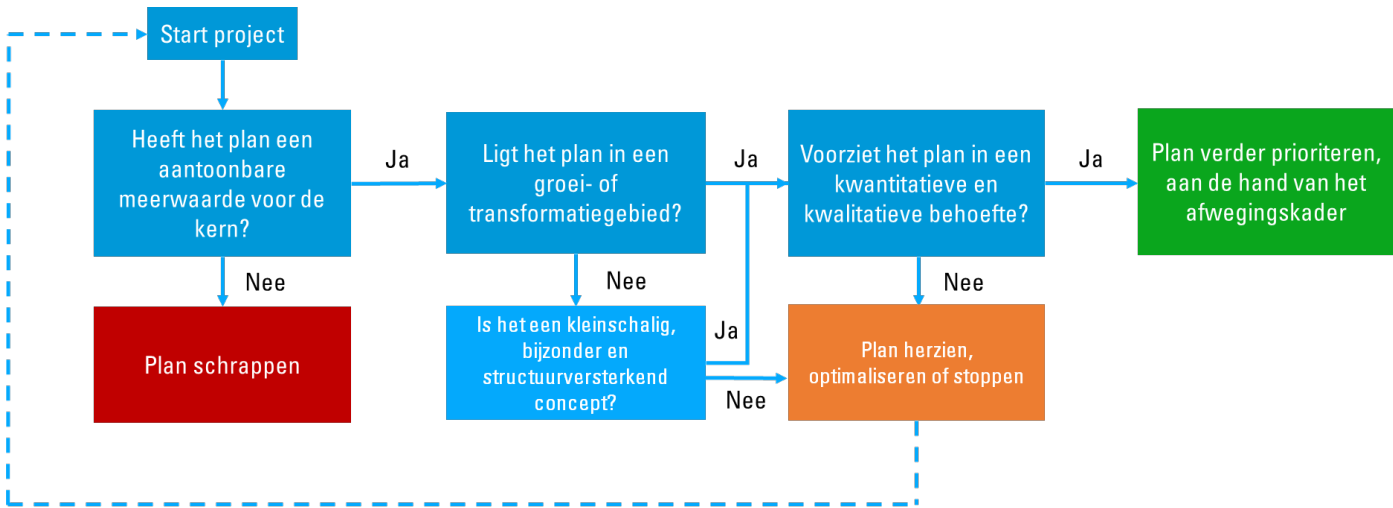
3. Procesboom afweging nieuwbouw: enkel juiste plannen gaan door



4. Passende spelregels woningbouw.



Procesboom afweging woningbouw





Spelregels:

1. Behoefte d.m.v. schrappen (plan)cap. en onderbouwen vraag
 2. Voorzien in kwalitatieve behoefte (type huishouden, groei- en transformatiegebied, kwaliteit o.b.v. procesboom)
 3. In beginsel geen nieuwbouw buiten bebouwd gebied
 4. 'Up or out'-principe
 5. Herinvulling waardevol vastgoed en leegstand heeft voorrang
 6. Voldoen aan regelgeving overige beleidsvelden (milieu, externe veiligheid, archeologie, etc.)
 7. Praktisch: o.a. op eigen terrein parkeerbehoefte voorzien, inpassen in landschap
 8. Afwijking van uitgangspunten en spelregels enkel in overleg met de regio.
 9. Monitoring!
-

Samenvattend



Ambitie verwezenlijken op basis van strakke ruimtelijke en planologische kaders

1. Ambitie: leefbaarheid kernen borgen, voldoende draagvlak voor voorzieningen, een kwalitatief sterke woningvoorraad en een passende arbeidsmarkt.
2. Door: fors nieuw te bouwen en huishoudensgroei realiseren door aantrekken van huishoudens van buiten de gemeente.
3. Proactief aan de slag met kwantitatief en kwalitatief goede plannen.
4. Nieuwbouw alleen als het voldoet aan afweging uit de procesboom.
5. Hard aan de slag met (planologische) ruimtescheppende maatregelen:
 - a) schrappen ongewenste plancapaciteit
 - b) splitsen markt voor tweede woningen toeristische verhuur t.o.v. reguliere woningmarkt
 - c) Transformatie en herstructurering
 - d) Monitoring

Ambitie verwezenlijken en in 2023 bouwen betekent ook:

- Starten met voorzienbaarheid creëren voor en schrappen van slechte plannen vanaf september 2023
 - Vanaf 2023 monitoring planvoorraad, monitoring verhuisbewegingen (behalen we ambitie?), monitoren transformatieopgave
 - Capaciteit (middelen en mensen) beschikbaar maken voor uitvoering
- 

Proces



Hoe nu verder?

Activiteit	Datum
Deskresearch / Analyse beschikbare visies, onderzoeken en data	Juli / aug 2022
Eerste opzet beleidsplan bespreken met interne stakeholders	September 2022
Indicatieve afspraken provinciaal bod NWBA (incl. bouwen voor aandachtsgroepen, transformatie en herstructurering, regie en plancapaciteit)	1 oktober 2022
Evaluatie Toeristische verhuur (overzicht periode t/m sept)	Okt / nov 2022
Bespreken conceptbeleidsplan met externe stakeholders	Okt / nov 2022
Opstellen huisvestingsverordening (t.b.v. tweede woningen en toeristische verhuur)	Nov / dec 2022
Beleidsplan Wonen in concept gereed	December 2022
Afspraken tussen Provincie en gemeenten in woondeal-regio verband (NWBA)	31 december 2022
Vrijgeven voor inspraak: • Beleidsplan Wonen (incl. uitkomsten/conclusies evaluatie toeristische verhuur) • Meerjarenuitvoeringsprogramma Woningbouw (passend binnen NWBA en plan van aanpak plancapaciteit) • Huisvestingsverordening (t.b.v. tweede woningen en toeristische verhuur)	Jan / febr 2023
Verwerken inspraakreacties	Maart 2023
Vaststellen door gemeenteraad: • Beleidsplan Wonen (incl. uitkomsten/conclusies evaluatie toeristische verhuur) • Meerjarenuitvoeringsprogramma Woningbouw (passend binnen NWBA en plan van aanpak plancapaciteit) • Huisvestingsverordening (t.b.v. tweede woningen en toeristische verhuur)	April / mei 2023
Inwerkingtreding huisvestingsverordening (t.b.v. tweede woningen en toeristische verhuur)	1 mei 2023

- Gesprekken met verschillende partijen (o.a. dorpsraden, ontwikkelaars, zorgpartijen, makelaars)
- Uitwerking productmarktcombinaties naar gebieden/locaties
- Aan de slag met ruimtescheppende maatregelen



Vragen?

