



22.0001668

Uitgaande documenten gemeente Sluis

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Aan de Raad

ons kenmerk : -BB-
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : M.L. de de Paauw
doorkiesnummer : 140117
onderwerp : Motie instrumenten woondossier
bijlage(n) : twee

Oostburg,

01 MRT 2022

Geachte leden van de Raad,

U heeft op 27 januari 2022 een motie aanvaard met de opdracht aan ons college om uit te zoeken wat de verschillende juridische tools zijn die de gemeente heeft om invloed uit te oefenen op de woningmarkt, zowel voor bestaande woningen als voor nieuwbouw. Gevraagd is het resultaat van deze zoekvraag voor eind maart aan de raad voor te leggen, met een overzicht van de besluiten die de raad of het college hiervoor moet nemen. In reactie daarop berichten wij u het volgende.

Bij deze brief zijn twee bijlagen gevoegd, namelijk een overzicht van instrumenten waarmee u als raad sturing kan geven op ontwikkeling van de woningmarkt, en een planning van het woondossier met daarin de te nemen besluiten op grond waarvan de genoemde instrumenten gericht ingezet kunnen worden. Met de processtappen geven we invulling aan het advies van de Rekenkamercommissie om het woonbeleid verder te concretiseren.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue

OVERZICHT INSTRUMENTEN WONEN

	Instrumenten Wonen	Functie(s) in relatie tot woonopgave	Flexibiliteit
1.	Bestemmingsplan	regeling doeleinden bestemmingen, bebouwingsvoorschriften	wijzigingsbevoegdheid, vrijstellingen
2.	Woonvisie gemeente	wenkend perspectief; geeft richting aan de volkshuisvestelijke doelen; basis voor prestatieafspraken	
3.	Prestatieafspraken	uitvoering volkshuisvestingsbeleid door corporatie	overleg , afstemming uitvoering woonbeleid
4.	Regionale woonvisie	afstemming volkshuisvestingsbeleid regionaal; Regionale Woningmarktafspraken (RWMA)	uitwisseling plancapaciteit met andere gemeenten
5.	Huisvestingswet	regulering gebruik woningvoorraad in belang leefbaarheid:	kaderstelling (categorie woningen; gebied)
6.	Beleidsregel	Kaderstelling toepassing eigen bevoegdheden bestuursorgaan.	geen afwijzing van eigen regels mogelijk
7.	Handhaving	controle/toezicht naleving regelgeving	beginselplicht tot handhaving; preventief, repressief
8.	Grondbeleid	<ul style="list-style-type: none"> • Actief: gemeente zelf aan het stuur • Passief: faciliterend • Publiek Private Samenwerking (PPS) • Situationeel grondbeleid • Verevening • Zelfbewoningsplicht • Bouwplicht 	grondprijsbeleid
9.	Financiën	stimulering realisering opgaven met bijvoorbeeld subsidies, SVN-leningen, koopgarant, (forensen)belasting.	budgetrecht

Toelichting op onderdeel Huisvestingswet:

De wet regelt het instrument Huisvestingsverordening die ingezet kan worden voor regulering/sturing op:

- woonruimtevoorraadbeheer (H.4 par. 1 = vergunningstelsel gebruik woonruimte anders dan voor bewoning)
- toeristische verhuur van woonruimte (H.4 par. 1a = vergunningstelsel gebruik woonruimte voor toeristische verhuur)
- Opkoopbescherming (H.7 = vergunningstelsel verhuur woonruimte)

De *Opkoopbescherming* is in 2021 in de Huisvestingswet opgenomen en op 1 januari 2022 inwerking getreden. De (tijdelijke) opkoopbescherming maakt het mogelijk dat de gemeente in aangewezen gebieden een verbod kan instellen op het in gebruik geven (het verhuren) van nieuw aangekochte woningen in het goedkope- en middeldure segment zonder vergunning van burgemeester en

wethouders, gedurende een periode van 4 jaar na de leveringsdatum. Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is.

Een dringende reden kan zijn schaarste of het behoud of bevordering van de leefbaarheid. In principe kan heel de gemeente als toepassingsgebied worden aangewezen. Echter zonder een goede cijfermatige onderbouwing is het überhaupt juridisch zeer risicovol met het oog op te verwachten procedures bij de bestuursrechter. Dit maakt dat voor het principiële besluit tot invoering van de Opkoopbescherming, maar ook voor bepalen van de aan te wijzen gebieden een degelijk onderzoek moet plaats vinden. Dit onderzoek moet in beeld brengen in welke buurten veel koopwoningen worden opgekocht met schaarste aan goedkope of middeldure koopwoningen tot gevolg.