

Datum vergadering:	22 juni 2023
Agendapunt:	11. Voorstel tot vaststelling van het Beleidsplan Wonen gemeente Sluis 2023-2032 en de Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024.
Onderwerp:	Wonen, Verevening
Ingediend door:	Nieuw Gemeentebelang en CDA

De raad van de gemeente Sluis,

Gelezen het raadsvoorstel tot de vaststelling van het Beleidsplan Wonen gemeente Sluis 2023-2032 en de Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024.

Constaterende dat:

- Het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland de basis aanpak vormt voor aanpak van de bestaande woningvoorraad. Voor de komende 10 jaar is een transitieambitie van 1.750 woningen vastgesteld die onttrokken gaan worden uit de woningvoorraad.
- Voor de ondersteuning van dit transitieprogramma wordt een nieuw vereveningsfonds, Voorziening Transitie Woningvoorraad, opgericht waarmee de bestaande Voorziening Gebiedsontwikkeling komt te vervallen. De nota Grondbeleid van 21 september 2021 wordt hierop aangepast.
- Nieuwbouw en functiewijziging die leiden tot uitbreiding van de woning voorraad moeten worden gecompenseerd. Dit geldt niet voor huurwoningen met een huurwaarde tot € 808,06 per maand en sociale huur. Dit is om betaalbare woningen te stimuleren.
- De financiële compensatie, die wordt vastgesteld middels de nota Grondbeleid, bedraagt gemiddeld € 15.000,00 per bouwtitel bij permanente bewoning en hangt samen met de getaxeerde waarde van de woning.
- De nota Grondbeleid stelt:

VON-prijs	Formule vereveningsbijdrage	Vereveningsbijdrage
> €500.000	€15.000 x 4	€ 60.000
> €300.000-500.000	€15.000 x 2,5	€ 37.500
> €200.000-300.000	€15.000 x 1	€ 15.000
< €200.000	€15.000 x 0,25	€ 3.750
Huurprijs (ex btw)	Formule vereveningsbijdrage	Vereveningsbijdrage
> €1.100	€15.000 x 2	€ 30.000
> €808,06 – 1.100	€15.000 x 1	€ 15.000
< €808,06	€15.000 x 0	€ 0

Woningen met een waarde tot € 200.000,-- vereveningsbijdrage € 3.750,--

Woningen met een waarde 200.000,-- en € 300.000,-- vereveningsbijdrage € 15.000,--

- Het Schaarste Onderzoek van STEC van januari 2023 zegt in hoofdstuk 2, punt 2.1:
 - De passende woningvoorraad voor lage inkomens bedient 62% van de omvang van de inkomensgroep.
 - De bereikbare koopwoningvoorraad voor lage- en middeninkomens (tot € 245.000) is gedaald van 64% in 2019 naar 44% in 2022.
 - Slechts 22% van aangeboden of verkochte woningen in de gemeente Sluis had het afgelopen jaar een vraagprijs tot € 245.000.

Overwegende dat:

- De doelstelling van Het Woonbeleid is om de leefbaarheid in de kernen te vergroten en we dit o.a. willen bereiken door onze jongeren die zelfstandig willen gaan wonen in onze gemeente te houden. Dit willen we bereiken middels de mogelijkheid om in één van de woonkernen van Gemeente Sluis een woning kunnen kopen.
- Jonge starters, alleenstaanden en gezinnen kunnen tot de lage inkomens groep behoren. Volgens het schaarste onderzoek is de bereikbare koopwoning voor deze groep tot € 245.000,--. De vereveningsbijdrage voor deze woning bedraagt dan € 15.000,--. Hiermee brengen we de lage inkomensgroep op onnodige extra hoge kosten.
- We het vereveningsfonds niet moeten vullen middels bijdragen van onze lage inkomensgroep.

Besluit:

- Wij stellen voor om in de nota Grondbeleid de tabel voor de verevening als volgt aan te passen:
 VON Prijs < 245.000,-- vereveningsbijdrage € 3.750,--
 VON Prijs € 245.000,-- - € 300.000,-- vereveningsbijdrage € 15.000,--
 Hiermee volgen we dan ook de constatering uit het schaarste onderzoek voor Gemeente Sluis en bieden we onze lage inkomensgroep meer kansen.

Ondertekening namens indiener(s):

Dit amendement is aangenomen/verworpen/ingetrokken met stemmen voor en stemmen tegen.

De raad van de gemeente Sluis

De griffier,

De voorzitter,

mr. P.T.G. Claeijs

mr. M.M.D. Vermue