Datum vergadering	22 september 2022
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen.
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou

Samenvatting

De looptijd van de regionale woonvisie 2020 is ten einde. Nu de regionale woonvisie ter inzage heeft gelegen, is het van belang om tot een vaststelling te komen. Gezien de opgaven en huidige situatie op de woningmarkt, kunnen we niet stilstaan. Hiervoor is een duidelijk kader nodig als een regionale woonvisie en het daaruit voortvloeiende lokale woonbeleid met bijbehorende gemeentelijke uitvoeringsprogramma's. De regionale woonvisie geeft richting. Het lokale beleidsplan, wat later dit jaar volgt, biedt handvatten om sturing te kunnen geven om samen met onze inwoners, woningcorporaties en andere stakeholders de gestelde doelen te verwezenlijken.

Aan de raad,

Inleiding

1. Situering van het onderwerp, aanleiding en probleemstelling

Doordat de looptijd van de huidige Regionale Woonvisie is geëindigd, is een nieuw concept Regionale woonvisie Zeeuws-Vlaanderen opgesteld. In deze Regionale Woonvisie staat onze strategie met betrekking tot de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen op hoofdlijnen beschreven. Het document is nadrukkelijk gericht op het bundelen van krachten tussen de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen en om scheefgroei en onbedoelde concurrentie tussen de drie gemeenten te voorkomen. Uiteraard kent iedere gemeente, naast gemeenschappelijke delers, een eigen identiteit en eigen woningmarktopgaven. Binnen deze regionale woonvisie is daarom per gemeente een uitvoeringsagenda opgenomen, aansluitend op de geformuleerde ambities in hoofdstuk drie.

Op 24 februari 2022 heeft uw gemeenteraad besloten om, ter voldoening aan het bepaalde in de Inspraakverordening gemeente Sluis en afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in te stemmen met het vrijgeven van het concept regionale woonvisie Zeeuws-Vlaanderen voor inspraak. In verband met het daarbij aangenomen amendement is in de bekendmaking expliciet het volgende opgenomen: "*Bij het besluit om de regionale woonvisie vrij te geven voor inspraak heeft de raad van de gemeente Sluis bepaald dat het voor een ieder duidelijk moet zijn dat de ambitie om te groeien als uitgangspunt wordt genomen voor het uitvoeringsprogramma in de na de inspraak vast te stellen Regionale Woonvisie. De raad baseert zich daarbij op de vastgestelde Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen en op de uitgangspunten voor Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen als genoemd in Hoofdstuk 4 van de Rapportage 'Samen geven we onze Toekomst vorm' (vastgesteld op 27 januari 2022)*."

Het concept heeft vanaf 17 maart tot en met 27 april 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze periode in totaal vijf zienswijzen ingediend.

De looptijd van de regionale woonvisie 2020 is ten einde. Nu de regionale woonvisie ter inzage heeft gelegen, is het van belang om tot een vaststelling te komen. Gezien de opgaven en huidige situatie op de woningmarkt, kunnen we niet stilstaan. Hiervoor is een duidelijk kader nodig als een regionale woonvisie en het daaruit voortvloeiende lokale woonbeleid met bijbehorende gemeentelijke uitvoeringsprogramma's. De regionale woonvisie geeft richting. Het lokale beleidsplan, wat later dit jaar volgt, biedt handvatten om sturing te kunnen geven om samen met onze inwoners, woningcorporaties en andere stakeholders de gestelde doelen te verwezenlijken.

Voorts dient te worden opgemerkt dat de woonvisie niet het document is om de aantallen nieuw te bouwen woningen te bepalen. De aantallen te bouwen woningen worden op een ander moment bepaald, in de vorm van de regionale woningmarktafspraken. De nu voorliggende regionale woonvisie, maar ook het nog op te

stellen lokale woonbeleid, de uitkomst van het plan van aanpak plancapaciteit en de afspraken die in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) tussen provincie en gemeenten in Woondeals worden gemaakt, vormend de basis voor deze regionale woningmarktafspraken. De genoemde aantallen in de regionale woonvisie zijn indicatief; zo ook de cijfers in de rapportage van SpringCo. Aan het einde van het jaar hopen we meer zicht te hebben op zowel de woningbehoefte als op de beschikbare capaciteit. Zodra er bestuurlijke overeenstemming is over de nieuwe regionale woningmarktafspraken, dan zijn deze afspraken mede leidend voor het te voeren woningbeleid.

2. Oplossingen, eventuele alternatieven en beoogd resultaat

In meerdere zienswijzen wordt ingegaan op de toekomstige uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad. Meer specifiek wordt daarbij verwezen naar het actief inspelen op huidige marktontwikkelingen, (het bepalen van) de uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad, arbeidsmarktontwikkelingen, leegstand, uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied en het ambitieniveau zoals vastgelegd in de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen (een groei naar 125.000 inwoners in Zeeuws-Vlaanderen). De indicatieve aantallen in de regionale woonvisie lijken volgens de indieners niet te matchen met deze ambitie. In de bijgevoegde Notitie “beantwoording zienswijzen" zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

Uw raad heeft op 24 februari 2022 een amendement aangenomen om bij het vrijgeven van het concept voor de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen voor inspraak expliciet te vermelden dat de raad de ambitie als opgenomen in het rapport van SpringCo als uitgangspunt voor deze visie neemt (een toevoeging van 845 nieuwe woningen in de komende 10 jaar). Het college onderschrijft de ambities zoals vastgelegd in Regiovisie Zeeuws-“Vlaanderen en in het eindrapport Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen waarin het ambitieprogramma uit het SpringCo rapport is opgenomen. Daarbij is van belang u te realiseren dat voor het realiseren van de ambities een uitbreiding van de ladderruimte niet altijd strikt noodzakelijk is, omdat de ruimte voor de ambities op een andere manier gevonden kan worden, onder andere door het saneren van onbenutte plancapaciteit. Belangrijk is de samenhang tussen het ambitieprogramma (uitbreidingsnieuwbouw) en het basis- en herstructureringsprogramma (vervangende nieuwbouw).

Het doorvoeren van een ambtshalve wijziging van de visie is niet noodzakelijk gebleken. Wel zijn er zienswijzen die aanleiding geven tot aanpassing van de visie, waardoor de regionale woonvisie Zeeuws-Vlaanderen gewijzigd dient te worden vastgesteld. Verwijzend naar de Notitie wordt voorgesteld de regionale woonvisie Zeeuws-Vlaanderen, gewijzigd vast te stellen.

3. Relatie met de Strategische Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen, het programma Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen en het coalitieakkoord “Strategie met Ambitie”

De woonvisie is toegespitst op het creëren van een nog aantrekkelijkere gemeente (en regio) als woongemeente, zonder daarbij de (effecten van de onvermijdbare demografische ontwikkeling op de) lange termijn uit het oog te verliezen. Enerzijds wordt er ingezet op een toekomstbestendige bestaande voorraad die voldoet aan behoefte van inwoners, en waar inwoners hun woonwensen in kunnen realiseren, zonder daarbij de lange(-re) termijn uit het oog te verliezen. Daarnaast is er nadrukkelijk aandacht voor de ambitie om de instroom van mensen van buiten de regio, getuige het opnemen van een ambitieprogramma in de woonvisie.

De Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen en de indicatieve gemeentelijke uitvoeringsagenda zijn zodoende in lijn met de Strategische Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen, Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen en het coalitieakkoord “Strategie met Ambitie”, waarin Sluis als een goede woongemeente wordt geborgd en waar mogelijk verder versterkt.

4. Planning (tijdspad) en uitvoering

De visie is van kracht op de dag na bekendmaking. De visie schetst de kaders waarbinnen bepaalde onderwerpen nader dienen te worden uitgewerkt.

In onze raadsbrief van 6 juli jongstleden over het programma Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen hebben we u reeds geïnformeerd dat we al zijn begonnen om de verschillende visies (waaronder de Regionale Woonvisie) te vertalen naar een concreet beleidsplan Wonen met daarin concrete doelen en beleidsuitgangspunten, op grond waarvan college en raad kunnen sturen op gewenste en ongewenste ontwikkelingen en (onderbouwde) afwegingen kunnen maken ten aanzien van ingediende (principe)verzoeken en woningbouwplannen. Dit in lijn met de voornemen in het coalitieakkoord om eind dit jaar te kunnen beschikken over een allesomvattend, lokaal beleidsplan voor de gemeente Sluis. .

Het op te stellen beleidskader zal verder bestaan uit:

- een Meerjarenuitvoeringsprogramma Woningbouw;
- een Toetsingskader Woningbouwplannen
- een Uitvoeringagenda voor het Plan van aanpak plancapaciteit

Voor een verdere toelichting op deze documenten en het nog op te stellen beleidsplan, alsmede op het bijbehorende proces en planning daarvoor, verwijzen wij graag naar de raadsbrief van 6 juli jongstleden.

5. Financiële paragraaf

Tijdens de vertaling van de woonvisie naar beleid en het bijbehorende uitvoeringsprogramma zal blijken of en zo ja welke extra financiële middelen noodzakelijk zijn. Indien van toepassing en noodzakelijk zal bij de verdere uitwerking en vertaling aan u toestemming worden gevraagd om de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen.

Oostburg,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

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

Bijlage(n):

1. Bekendmaking inspraak
2. Zienswijze Onbegrensd Zeeuws-Vlaanderen
3. Zienswijze VNO/NCW
4. Zienswijze Bouwend NL, afdeling Zeeland
5. Zienswijze Dorpsraad Philippine
6. Zienswijze RMDO Sluis
7. Notitie van antwoorden
8. Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen (gewijzigde vaststelling).

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 augustus 2022;

BESLUIT:

De Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen gewijzigd vast stellen.

Sluis, 22 september 2022

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,	De voorzitter,
mr. P. T. G Claeijs	mr. M. M. D. Vermue