stec groep

gemeente SLUIS

Woondoelen Waarmaken in Sluis- bindende basis voor de uitvoering –

Beleidsplan Wonen gemeente Sluis (2023-2032)

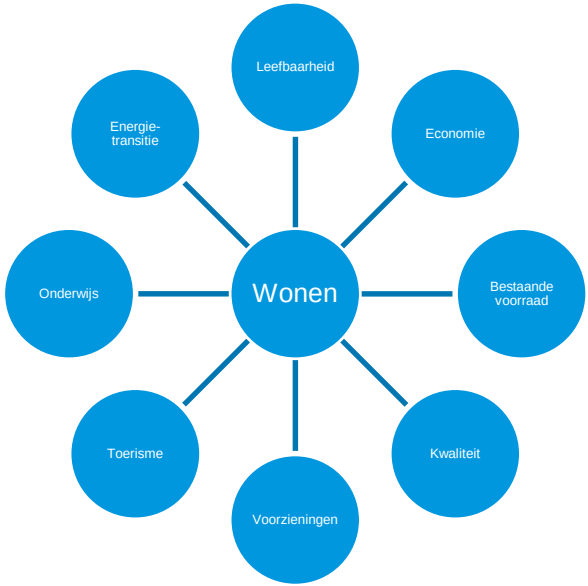


Gemeente Sluis & Stec Groep

Januari 2023

Opdracht: integraal verwezenlijken van ambitie op wonen

- Nieuwe manier van woonprogrammering
- ‘Los’ van prognoses
- Van adaptief naar proactief
- Anticiperen, kwaliteit en transitie bestaande voorraad
- Groei als basis voor leefbaarheid



Beleidsplan takt aan op bestaand beleid en input van belanghebbenden

- Coalitieakkoord
- Krachtig verbonden
- Maatschappelijke ontwikkeling
- Betrokken belanghebbenden: inwoners en dorps- en stadsraden, bouwers, ontwikkelaars, makelaars, Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, Zorgsaam, RMDO

Wat voor ligt:

1. Beleidsplan Wonen

- Integrale bindende basis voor woonbeleid
- Eerste stappen voor de uitvoering
- Startpunt van actieprogramma

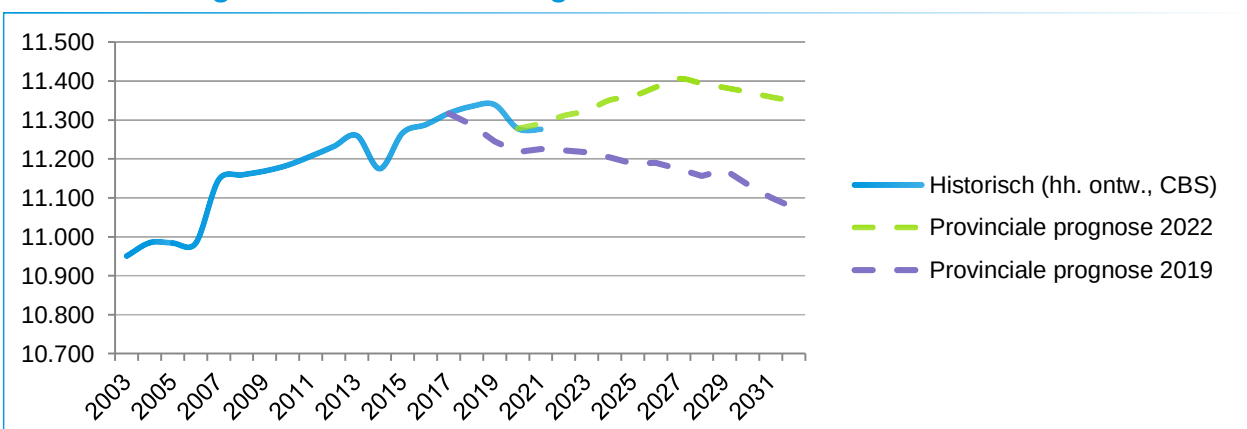
2. Meerjarenuitvoeringsprogramma

- Tweejarige basis voor de uitvoering
- Dynamisch en flexibel

Niets doen is geen optie

Niets doen = krimpende bevolking & verdere vergrijzing

Ontwikkeling aantal huishoudens gemeente Sluis



Bron: Provinciale prognose (2022, 2019), CBS (2022); visualisering Stec Groep (2022).

Drie inhoudelijke lijnen om onze woondoele waar te maken

1. Voorzien in de huidige en toekomstige woonbehoeften van onze inwoners door het bieden van passende woningen.
2. Een kwalitatief sterke en duurzame woningvoorraad bieden door middel van vernieuwingen en versterkingen in de huidige voorraad.
3. Het behouden en verbeteren van leefbaarheid en vitaliteit in onze kernen. Inclusief het bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor wonen én economie. Om leefbaarheid te borgen moet het ook prettig ondernemen zijn in Sluis en daar hoort een passende beroepsbevolking (arbeidsmarkt) en bedrijvigheid bij.

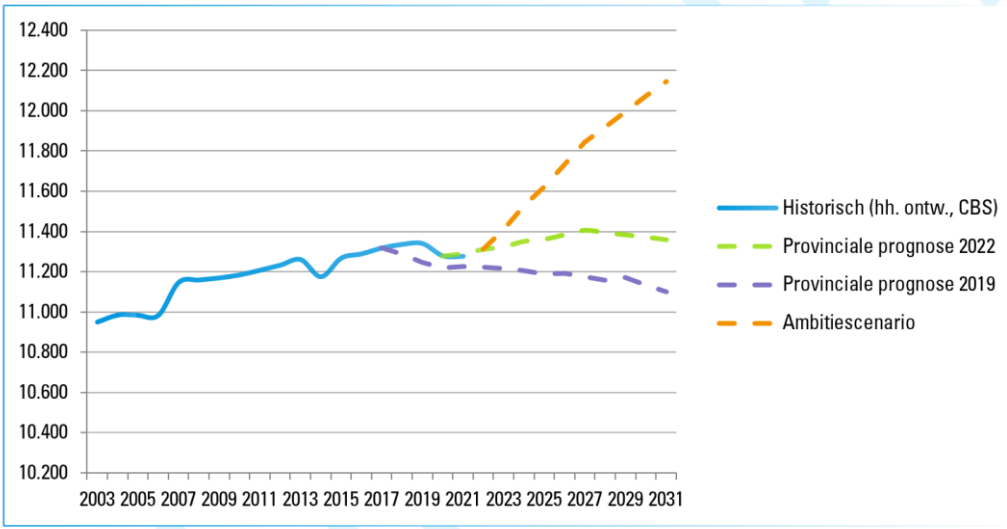


Drie programma’s

1. Basisprogramma: op basis van provinciale huishoudensprognose (reguliere inwonersgroei): minimale toevoeging die sowieso kan en moet.
2. Transformatieprogramma: Opgave in de zorg (extramuralisering, clustering en levensloopgeschikte woningen), sloop-nieuwbouw verouderde voorraad, verduurzaming.
3. Ambitieprogramma: Inzetten op aantrekken van huishoudens van buiten de gemeente (met name werkende gezinnen in middensegment). Aantrekkelijke woonmilieus aanbieden + monitoring.

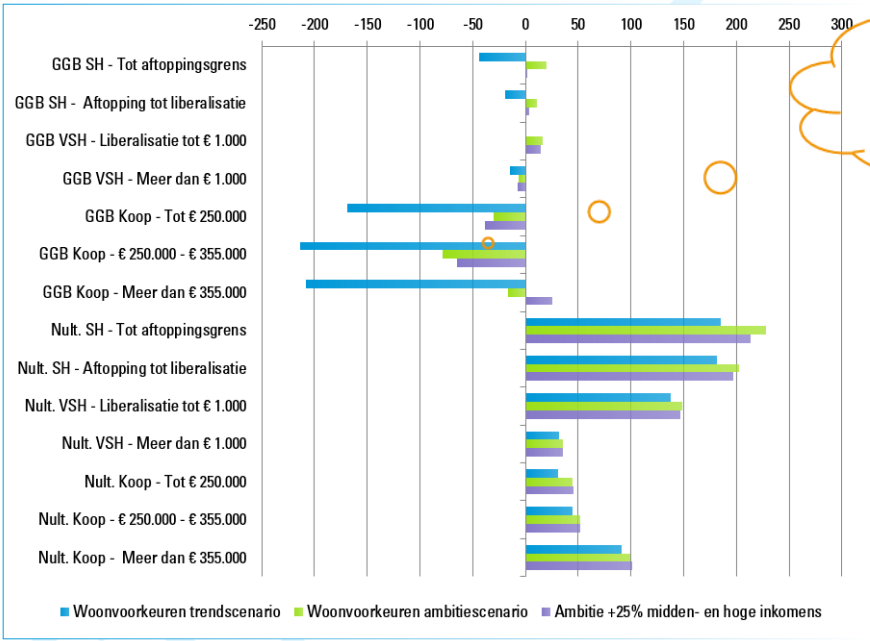


Ontwikkeling huishoudens in ambitieprogramma



Bron: Provinciale prognose (2022, 2019), CBS (2022); bewerking Stec Groep (2022).

Kwalitatieve vraag



Doorstroming en levensloopbestendig maken huidige voorraad

Bron: Provinciale prognose Zeeland (2022). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

stec
groep

Uitvoeringsacties: met de vaststelling van het beleidsplan treden de uitvoeringsacties in werking conform planning

Uitvoeringsacties vormen één samenhangend pakket

Activiteiten

- We vernieuwen en versterken de bestaande woonvoorraad
- We voegen proactief passende nieuwe woningen toe in heel gemeente Sluis om leefbaarheid te borgen
- We onderscheiden passende locaties voor bepaalde woningtypen
- We maken planologisch ruimte om nieuwe woningen te kunnen realiseren

5.1 Bestaande voorraad versterken

Uitvoeringsactie 1: We investeren in de bestaande woonvoorraad

- 5300 woningen zijn kwetsbaar: tot 2032 verbeteren we een derde door verduurzaming, een derde komt in aanmerking voor sloop/nieuwbouw en een derde laten we ongemoeid, dit komt na 2032.

Aandeel kwetsbare woningen per deelgebied

	Gemeente Sluis	Aardenburg	Breskens	IJzendijke	Oostburg	Sluis
Totaal aantal woningen	**14.220**	1.895	4.885	1.800	3.875	1.765
Aantal kwetsbare woningen	**5.295**	170	1.945	620	2.010	550
Aantal niet kwetsbare woningen	**8.925**	1.725	2.940	1.180	1.865	1.215

Bron: BAG (2022). Bewerkt Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

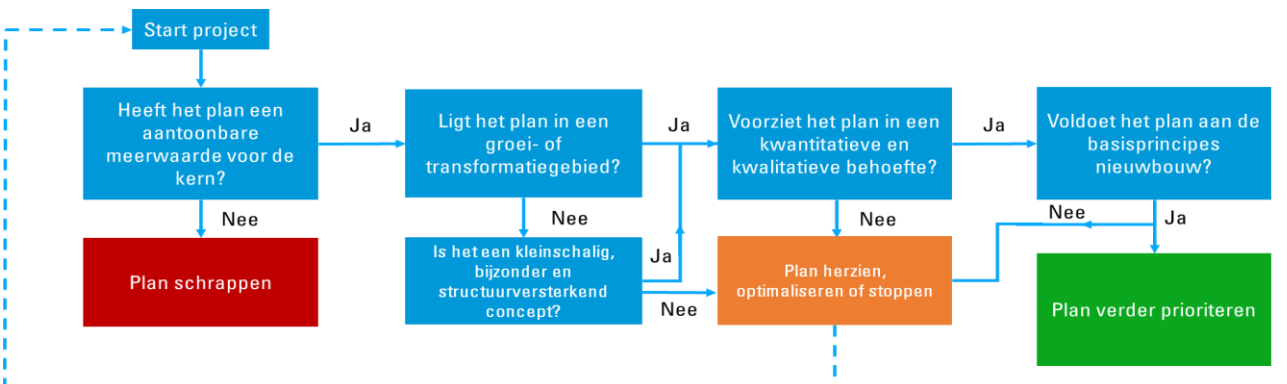
5.1 Bestaande voorraad versterken

- 1750 woningen administratief onttrekken of slopen, 1750 woningen verduurzamen
- Aanvraag Volkshuisvestingsfonds (VHF, rijk), transitiefonds Woondeal (rijk, provincie), impulsgelden (provincie)
- Financieringsinstrumenten Coalitieakkoord: duurzaamheidsfonds €8 miljoen (financiering energiebesparende maatregelen)
- Transformatiefonds: nieuwbouw genereert per woning een financiële compensatie van € 15.000 per bouwtitel ten behoeve van de transformatie.
- Extramuralisering van de zorg: transformatie (sloop-nieuwbouw) van 210 eenheden



5.2 Proactief vraaggericht toevoegen

Uitvoeringsactie 2: Nieuwe plannen wegen we af met het Toetsingskader: ‘spelregels voor nieuwe initiatieven’. (Bijlage B)



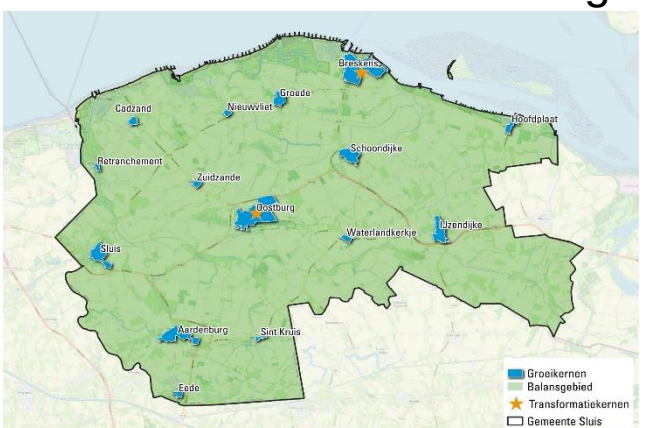
Uitvoeringsactie 3: Toepassen voorkeursvolgorde bij toevoegen sociale huurwoningen en/of flexwoningen

Voorkeursvolgorde:

1. Sociale huurwoningen op locaties met een permanente woonbestemming.
2. Wanneer optie 1 (nog) niet mogelijk is voegen we in principe verplaatsbare woningen toe met een tijdelijk karakter.
3. het ledigen van een acute nood: woningen van niet-reguliere kwaliteit op tijdelijke locaties (maximaal 10 jaar)

5.3 Ruimtelijke concentratie van zorgwijken en gezinswijken bij passende voorzieningen

Uitvoeringsactie 4: We werken in de nieuwbouw met groei- en transformatie en balansgebieden



Tabel 4: overzicht op hoofdlijn van groeikernen-, transformatiekernen en balansgebieden

Kernen	Groei[17], transformatie- en balans	Belangrijkste doelgroepen voor nieuwbouw (niet uitputtend)
Deelgebied Aardenburg		
Aardenburg	Groei binnen BSG	Gezinnen, starters, doorstromende ouderen (extramuraal)
Eede	Zeer beperkte groei binnen BSG	Gezinnen, Starters, doorstromende ouderen (extramuraal)
Sint Kruis	Zeer beperkte groei binnen BSG	Starters en doorstromende ouderen (extramuraal)
Deelgebied Breskens		
Breskens	Groei binnen BSG, deels transformatie	Gezinnen, starters, doorstromende ouderen (extra en intraumraal)
Cadzand	Beperkte groei binnen BSG, deels transformatie	Gezinnen, starters, doorstromende ouderen (extramuraal)
Groede	Beperkte groei binnen BSG	Gezinnen, starters, doorstromende ouderen (extramuraal)
Nieuwvliet	Beperkte groei binnen BSG	
Deelgebied IJzendijke		
IJzendijke	Groei binnen BSG	Gezinnen, starters, doorstromende ouderen (extramuraal)
Hoofdplaat	Beperkte groei binnen BSG	Starters en doorstromende ouderen
Deelgebied Oostburg		
Oostburg	Groei binnen BSG, en (grootschalige) transformatie binnen BSG	Gezinnen,starters, doorstromende ouderen, entramuraal en intramuraal
Schoondijke	Groei binnen BSG	Gezinnen, starters, doorstromende ouderen (extramuraal)
Waterlandkerkje	Zeer beperkte groei binnen BSG	Starters, doorstromende ouderen
Zuidzande	Beperkte groei binnen BSG	Starters en doorstromende ouderen (extramuraal)
Deelgebied Sluis		
Sluis	Groei binnen BSG	Gezinnen, starters doorstromende ouderen (extramuraal)
Retranchement	Beperkte groei binnen BSG	Starters en doorstromende ouderen (extramuraal

5.4 Ruimte-scheppende maatregelen

Uitvoeringsactie 5: we schrappen ongewenste plancapaciteit

De procedure hiervoor treedt in werking met de vaststelling van dit beleidsplan conform de volgende stappen:

a) basis voor voorzienbaarheid. harde plannen die niet aansluiten bij de harde criteria uit het toetsingskader (zie Bijlage A toetsingskader) onttrekken we na drie jaar na vaststelling van dit document.
b) basis voor het onttrekking van planologische capaciteit: zoals planologische ruimte, onbenutte bestemmingen op panden en onbenutte plancapaciteit, vast te leggen in bestemmingsplan/ Omgevingsplan.
c) onttrekkingen privaatrechtelijk kadastraal verankeren
d) omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor nieuw te realiseren woningen in de groei- en transformatiegebieden alleen verlenen op basis van Toetsingskader of door compensatie van onttrekking van planvoorraad.
e) Optioneel omgevingsvergunning onder de opschortende voorwaarden verlenen (voldoende onttrekken)
f) we werken voor nieuwe plannen met: ‘Up or out’.
g) verleende omgevingsvergunning niet wordt ontwikkeld weer onttrekken

Al direct nieuwe woningen toevoegen

Anticiperend de voorzienbaarheid al wel rechten op het toevoegen van nieuwe woningen verlenen:

- op basis van het basisprogramma (100 woningen tot en met 2032) en de Woondeal (in totaal 270 woningen tot en met 2030),
- indien de behoefte aan deze woningen kan worden aangetoond.

We doen dit op grond van de beleidsnotitie Ruimte voor Woonkwaliteit die het college van GS van provincie Zeeland heeft vastgesteld.



Uitvoeringsactie 6: Planologisch scheiden permanent wonen en tweede woningbezit

Woningen binnen de bebouwde kern: permanente bewoning.
Indien niet geschikt: uitstromen naar markt tweede woningen.

Reguliere woningen die vanwege het informeel in gebruik blijven als tweede woning dienen te worden geregistreerd. Hierdoor ontstaat er (administratief) ruimte voor nieuwbouw.

We respecteren bestaande tweede woningen en voeren een vergunningsplicht in. Dit borgen we in de huisvestingsverordening. Eigenaren van bestaande tweede woningen kunnen een onttrekkingsvergunning aanvragen.

Voor huiseigenaren die voor 1 januari 2015 al een vergunning hadden geldt overgangsrecht. *De oude vergunning herleeft dan en is objectgebonden en verhandelbaar.* Anderen kunnen vergunning alsnog aanvragen. Bij verkoop stromen de tweede woningen terug naar de markt van permanente bewoningen. *Deze vergunning is persoongebonden en niet verhandelbaar.*

Voor nieuwe tweede woningen verlenen we in de kernen geen vergunningen tenzij sprake is van woningen die niet geschikt of gewild zijn voor permanente bewoning.



Uitvoeringsactie 6: Planologisch scheiden permanent wonen en tweede woningbezit

Voor toeristische verhuur geldt een meldingsplicht voor toeristische verhuur (aanvullend op de al bestaande registratieplicht: Toeristische verhuur wordt enkel toegestaan als ondergeschikt aan de woonfunctie voor maximaal 28 dagen per jaar.



Huisvestingsverordening

Huisvestingsverordening opstellen op grond van aangetoonde schaarste

Tabel D1: Globale beoordeling mogelijkheden ter bevordering van betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in Sluis

Instrument	Betaalbaar maken	Betaalbaar houden	Beschikbaar maken	Beschikbaar houden
Opkoopbescherming				
Woningsplitsen reguleren				
Zelfbewoningsplicht				
Anti-speculatiebeding				
Anterieure overeenkomst				

Bron: Stec Groep, 2022.

5.5 Monitoring

Uitvoeringsactie 7: Jaarlijks monitoren van vraagontwikkeling volgens de inhoudelijke lijnen en de ontwikkeling van het (plan)aanbod

- panden die zijn (her)bestemd als tweede woning
- overige onttrekking zoals sloop en het schrappen van onbenutte plancapaciteit.
- verhuisbewegingen: bovenlokale of bovenregionale huishoudens naar Sluis trekken, die extra woningbouwvraag meebrengen
- harde en zachte plantitels voor woningbouw.



5.5 Monitoring

Uitvoeringsactie 8: Iedere twee jaar een tussentijdse evaluatie van de stand van zaken en richting die we met ons woonbeleid op gaan



Financiën en organisatie

	2023	2024	2025	2026
Extra planologische ondersteuning	50.000	100.000	100.000	100.000
Opstellen parapluplan en overige procedures	50.000			
Externe toetsingscommissie	10.000	25.000	25.000	25.000
Uitvoering en controle verordening	25.000	150.000	150.000	75.000
Opstellen monitor	25.000			
Projectleider	80.000	50.000		
Externe ondersteuning*	50.000	100.000		
Campagne wonen in Sluis	50.000	100.000	50.000	50.000
	342.023	**527.024**	**327.025**	**252.026**

* Onder andere het opstellen van een vereveningsfonds en aanvragen subsidies