stec
groep



Woondoelen Waarmaken in Sluis- bindende basis voor de uitvoering

Beleidsplan Wonen gemeente Sluis (2023-2032)

Stec Groep aan gemeente Sluis

Esther Geuting, Lukas Meuleman en Bouke Timmen
17 januari 2023

Inhoudsopgave

Samenvatting 4

1 Inleiding 6

1.1 Dit beleidsplan Wonen legt een bindende basis voor de uitvoering van onze ambities 6
1.2 Leeswijzer 8

2 Kaders voor ons woonbeleid 9

2.1 Onze gemeente kent meerdere gezichten omtrent volkshuisvesting 9
2.2 Niets doen leidt op termijn tot een krimpende bevolking en verdere vergrijzing 10
2.3 Woonbeleid staat niet op zichzelf en houdt rekening met bestaand beleid 10

3 Uitvoering van de woondoelen in drie inhoudelijke lijnen 13

3.1 Drie inhoudelijke lijnen om onze woondoelen waar te maken 13
3.2 We vernieuwen en versterken de bestaande woonvoorraad 13
3.3 Proactief toevoegen van passende nieuwe woningen in heel gemeente Sluis om leefbaarheid te borgen 14
3.4 We onderscheiden passende locaties voor bepaalde woningtypen: we concentreren zorgwoningen en -voorzieningen in clusters en sturen op gezinswijken op passende locaties 16
3.5 We maken planologisch ruimte om nieuwe woningen te kunnen realiseren 16
3.6 Reacties op de hoofdlijn van het beleidsplan uit de consultatierondes 17

4 Drie programma's voor nieuwbouw en transformatie 20

4.1 Drie programma's voor nieuwbouw en transformatie 20
4.2 Programma 1: basisprogramma met een beperkte huishoudensgroei tot 2030 20
4.3 Programma 2: transformatieprogramma: uitbreiding van wonen en zorg en zorgwijken in gemeente Sluis, 210 nieuwe woningen + nieuwbouw zonder netto uitbreiding 21
4.4 Programma 3: ambitieprogramma: inzetten op aantrekkelijke nieuwbouw moet leiden tot hogere huishoudensgroei 23

5 Uitvoeringsacties om de ambitie waar te maken 25

5.1 Bestaande voorraad versterken 25
5.2 Proactief vraaggericht toevoegen 26
5.3 Ruimtelijke concentratie van zorgwijken en gezinswijken bij passende voorzieningen 28
5.4 Ruimte-scheppende maatregelen 31
5.5 Monitoring 35

CONCEPT

5.6 Samenvatting van de uitvoeringsacties 37

Bijlage A: Toetsingskader: spelregels voor nieuwe initiatieven 38

Afwegingskader voor prioritering van (bestaande en nieuwe) plannen 41

Bijlage B: demografie en toelichting woningmarkt-onderzoek drie programma's 45

B.1 Huishoudensontwikkeling beïnvloed door vergrijzing, verdunning en migratie 45
B.2 Huishoudensgroei verwacht, mate waarin afhankelijk van woonbeleid 49
B.3 Nieuwbouwopgave met name in (grondgebonden en gestapeld) nultredensegment 50

Bijlage C: opgave per deelgebied 54

C.1 Kwantitatieve woningbehoefte 54
C.2 Kwalitatieve woningbehoefte (netto woningbouwopgave) 56
B.5 Kwetsbaarheidsanalyse woningvoorraad (vernieuwingsopgave) 58

Bijlage D toelichting huisvestings-verordening 62

D1. Inleiding 62
D2. Toelichting instrumentarium 62

Bijlage E: Afspraak aanpak plancapaciteit (provincie Zeeland) 64

Bijlage F: Definities 76

CONCEPT

Samenvatting

Woonbeleid om woondoelen waar te maken

We[1] willen binnen gemeente Sluis onze woonambities waarmaken. Dit draagt eraan bij dat kernen levendig zijn, er draagvlak is voor voorzieningen en we over een gezond vestigingsklimaat beschikken, gecombineerd met een passende arbeidsmarkt. We willen dat het aantal huishoudens in onze gemeente groeit. Onze gemeente wordt steeds vaker gevonden door huishoudens van buiten de gemeente. Deze ontwikkeling omarmen we en willen we verder stimuleren. Een groei in huishoudens betekent immers een breder draagvlak voor voorzieningen in onderwijs en zorg, en maakt een trendbreuk in toekomstige verwachtingen mogelijk.

Bovendien willen we aan de slag met de bestaande woningvoorraad in onze gemeente. De bestaande voorraad is op onderdelen verouderd. Sinds 1985 hebben we in de gemeente nauwelijks nieuwbouwwoningen kunnen toevoegen. Hierdoor is een deel van het bestaande woningaanbod gedateerd en niet meer passend bij de eisen van deze tijd, zowel qua verduurzaming, woonwensen en bevolkingsopbouw. Dit vraagt om een transformatie van de woningvoorraad.

Een groei van het aantal huishoudens is noodzakelijk om deze ambities waar te kunnen maken. Dit betekent dat we moeten 'breken met het verleden': van krimp naar een groeiambitie als uitgangspunt voor ons woonbeleid. Door strakke huishoudensprognoses los te laten en vol in te zetten op groei door middel van een hogere instroom van migratie, transformatie van de bestaande voorraad en verduurzaming hiervan en administratieve onttrekkingen van tweede woningen waar dat wenselijk is, kunnen we die groei verwezenlijken. We kiezen er bewust voor om onze gemeentelijke rol rondom deze opgaven te veranderen: van een reagerende rol (in het verleden) en een adaptieve rol (nu) naar een proactieve rol waarmee we onze ambities kunnen verwezenlijken. Dit betekent dat we in beginsel in alle kernen – naar aard en schaal - mogelijkheden bieden om nieuwe woningen toe te voegen. Het doel daarbij is steeds om de leefbaarheid en vitaliteit in de verschillende kernen in onze gemeente te verbeteren en te borgen.

Bindende basis voor de uitvoering

Het Beleidsplan Wonen legt een bindende basis voor de uitvoering. We geven de gewenste kwantitatieve en kwalitatieve keuzes rondom het wonen weer, maken inzichtelijk waarbinnen we proactief opereren en hoe we plannen en initiatieven afwegen aan de hand van een inhoudelijk afwegingskader en een procesboom. De ambitie om te komen tot een substantiële uitbreiding van nieuwbouwwoningen en een substantiële verbetering van de kwetsbare woningvoorraad staan hierin centraal.

Het Beleidsplan Wonen biedt een handelingskader in lijn met het visiedocument Krachtig Verbonden, het Coalitieakkoord 2022-2026, beleid op niveau van de regio Zeeuws Vlaanderen (Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen) en provincie Zeeland (Zeeuwse Woonagenda).

Tot slot is het Beleidsplan Wonen de eerste cruciale stap voor de uitvoering die met de vaststelling van het beleidsplan in werking treedt. Het Beleidsplan Wonen biedt rechtszekerheid aan inwoners en initiatiefnemers voor 'wat kan waar', Het Beleidsplan Wonen vormt de basis voor voorzienbaarheid. Tegelijkertijd willen we voldoende flexibiliteit bieden om strategische projecten binnen Gemeente Sluis te kunnen faciliteren en ruimte bieden aan nieuwe initiatieven, om zo de gewenste transformatie maar ook nieuw elan en de vitaliteit van de kernen en de gemeente als geheel te bevorderen.

[1] Waar in dit beleidsplan wordt gesproken over 'we', of 'onze gemeente', wordt gedoeld op Gemeente Sluis. Stec Groep is penvoerder van dit beleidsplan.

CONCEPT

Samenvatting van de uitvoeringsacties

Programma	Ruimte-scheppende maatregelen	Hoe doen we dit?
Transformatie (210 zorg-gerelateerde woningen en onttrekking van reguliere woningen)	Uitvoeringsactie 1: We investeren in de bestaande woonvoorraad	Aanvraag Volkshuisvestingsfonds, en op te zetten Transitiefonds (Zeeland, onderdeel bod Woondeal) Transitieprogramma uitwerking in beleidsplan en in Masterplan Oostburg
Basis (+100 woningen) ↓ *(Ambitie +845 woningen)*	Uitvoeringsactie 2: nieuwe plannen worden afgewogen met procesboom	Toetsingskader, bijlage bij dit beleidsplan
	Uitvoeringsactie 3: toepassen voorkeursvolgorde bij toevoegen sociale huur en/of flexwoningen	Beleidsregels Beleidsplan
	Uitvoeringsactie 4: Aanwijzen groei-, balans-, en transitiegebieden	Beleidsplan, Toetsingskader PMC per deelgebied. (PMC's per kern niet ter inzage)
	Uitvoeringsactie 5: schrappen van ongewenste plancapaciteit	Voorzienbaarheid op basis van Beleidsplan. Nadere uitwerking op basis van Plan van aanpak plancapaciteit en bestemmingsplan.
	Uitvoeringsactie 6: Scheiden 2e woningen en toeristische verhuur en permanente woningmarkt	Huisvestingsverordening, op basis van schaarste-onderzoek
Randvoorwaarden	Uitvoeringsactie 7: jaarlijks monitoren van ontwikkelingen in vraag volgens de programma's en de ontwikkeling van het (plan)aanbod	Dynamisch Meerjarenuitvoeringsprogramma (niet ter inzage)
	Uitvoeringsactie 8: iedere drie jaar een tussentijdse evaluatie van de stand van zaken en richting die we met beleidsplan op gaan	Monitoring

CONCEPT

1 Inleiding

1.1 Dit beleidsplan Wonen legt een bindende basis voor de uitvoering van onze ambities

Als gemeente Sluis hebben we de ambitie om te groeien en willen we kwalitatief en kwantitatief evenwicht in onze woningmarkt in 2040 bereiken. Als gemeente Sluis (voortaan we[2], of gemeente Sluis) maken we onze woonambities waar. Deze ambities staan geformuleerd in onder andere het Visiedocument Krachtig Verbonden en het Coalitieakkoord. Ook is de ambitie om te groeien opgenomen in de regiovisie Zeeuws-Vlaanderen en in de regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen

DIT BELEIDSPLAN SLUIT AAN OP DE VISIE 'KRACHTIG VERBONDEN' EN HET COALITIEAKKOORD

Krachtig Verbonden is een visie op hoofdlijnen waarmee we als gemeente de koers bepalen ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Een structuurvisie wordt ook gezien als een externe gedragslijn richting burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden. Het document legt de koers van onze gemeente op hoofdlijn vast, en geeft richting aan deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. In de visie staat als doel dat de bevolkingsdaling afgeremd wordt, en dat de vraag naar (een bepaald type) woningen is in overeenstemming met het aanbod. Met andere woorden: we willen groeien als gemeente en in 2040 een kwalitatief en kwantitatief evenwicht in onze woningmarkt bereiken. Nieuwbouw in de kernen staat daarbij voorop. De nadelen van deeltijdwonen zijn geëlimineerd en zorggeschikte woningen zijn geconcentreerd in twee kernen en woonzorgzones dragen bij aan het langer zelfstandig wonen.

In het Coalitieakkoord (2022-2026) staan speerpunten voor de periode tot 2026. We zetten ondermeer in op het volgende:
'In 2022 komen we tot een allesomvattend beleidsplan Wonen. Daartoe gebruiken we de input die de afgelopen jaren is verzameld in de brede maatschappelijke discussie die omtrent het deelterrein 'wonen' heeft plaatsgevonden. Op grond van dit beleidsplan kunnen we onze sturingsinstrumenten gericht gaan inzetten om de beleidsdoelen te behalen. Het beleidsplan ziet zowel op nieuwbouw als bestaande bouw.
Bij dit beleidsplan hoort een meerjarenuitvoeringsprogramma waarbij wij gewenste nieuwbouw op het niveau van doelgroepen en (vernieuwende) woonconcepten voor de komende 4 tot 10 jaar vastleggen. Uitgangspunten zijn:

- Onze minimale ambitie is verwoord in het rapport SpringCo;
- Alle doelgroepen en alle kernen aan bod komen; daarbij hebben we speciale aandacht voor jongeren en voor de vraag vanuit de arbeidsmarkt ;Zorgwoningen enkel worden toegevoegd in die kernen waar (nu en in de toekomst) in ieder geval voorzieningen zoals een huisartsenpraktijk, uitvalpost van de wijkverpleging, supermarkt en dagbesteding aanwezig zijn

Ook staan er in het coalitieakkoord ambities geformuleerd ten aanzien van toeristische verhuur: die willen we beperken tot een nevenactiviteit van maximaal 28 dagen per jaar en willen we in de kernen zoveel mogelijk inzetten op permanent gebruik van woningen (tenzij de woningen zich hier niet voor lenen).
Om de ambities zoals vastgelegd in het meerjarenuitvoeringsprogramma woningbouw mogelijk te maken, treden we in overleg met de provincie en het rijk. Dit om de ladderruimte niet langer te baseren op prognoses vanuit het verleden, maar om via een strategisch woningbouwprogrammering te proberen de bevolkingsontwikkeling te beïnvloeden. Daarnaast creëren we ruimte voor nieuwbouw door uitvoering te geven aan het plan van aanpak plancapaciteit.

CONCEPT

[2] Stec Groep is penvoerder van de gemeente. Overal waar in dit document gesproken wordt over 'we' heeft dit betrekking op Gemeente Sluis, niet op Stec Groep.

In de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen is de wens om te groeien in het aantal huishoudens ook regionaal vastgelegd. Bij het raadsbesluit op de Verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen is eveneens expliciet de ambitie tot groei vastgelegd. Hierbij is een ambitieprogramma benoemd waarin 845 woningen worden toegevoegd in de periode tot 2030. Daarnaast zetten we in op een transformatieprogramma waarin we onder andere 210 woningen nieuw bouwen gericht op de zorg (in ruil voor onttrekkingen van onder andere intramurale voorzieningen) en streven we naar een zo groot mogelijke kwalitatieve vernieuwingsslag waarbij incourante woningen uit de voorraad worden gehaald, ten faveure van toekomstgerichte nieuwbouw[3]. In het coalitieakkoord is bepaald dat we dit uitwerken en vastleggen in het 'allesomvattende' beleidsvisie wonen met uitvoeringsprogramma's.

In het visiedocument en het Coalitieakkoord en de bovengenoemde raadsbesluiten staat de 'hoe-vraag om de ambities waar te maken niet uitgewerkt. Het voorliggende beleidsplan Wonen met de titel Woondoelen Waarmaken geeft hier invulling aan en vormt de bindende basis voor de uitvoering van het woonbeleid. Met de vaststelling van dit beleidsplan treden de eerste stappen van de uitvoerende acties in werking. De looptijd van dit beleidsplan is tien jaar. Daarnaast werken we met een meerjarenuitvoeringsprogramma. Dit programma actualiseren we iedere twee jaar, op basis van actuele ontwikkelingen. Zo kunnen we juiste koers blijven volgen om onze ambities waar te maken.

Aanleiding: groeien en evenwicht in de voorraad om te zorgen voor levendige kernen

Zo zorgen we ervoor dat kernen levendig zijn, er draagvlak is voor voorzieningen en beschikken we over een gezond vestigingsklimaat, gecombineerd met een passende arbeidsmarkt, aansluitend op speerpunten zoals toerisme en recreatie, maar ook bijvoorbeeld de economische groei van de Kanaalzone. We willen dat het aantal huishoudens in onze gemeente groeit zodat de leefbaarheid van onze kernen kan worden geborgd en onze woningmarkt de economische ontwikkeling van onze gemeente ondersteunt. Wanneer wij in Sluis voor een kwalitatief woningaanbod zorgen bieden die ontwikkelingen veel kansen voor onze gemeente. Onze gemeente wordt steeds vaker gevonden door huishoudens van buiten de gemeente. Deze ontwikkeling omarmen we en willen we verder stimuleren. Een groei in huishoudens betekent immers een breder draagvlak voor voorzieningen in onderwijs en zorg, en maakt een trendbreuk in toekomstige verwachtingen mogelijk.

Bovendien gaan we aan de slag met de bestaande woningvoorraad in gemeente Sluis. De bestaande voorraad is op onderdelen verouderd. Sinds 1985 hebben we in de gemeente maar beperkt nieuwbouwwoningen kunnen toevoegen. Hierdoor is het bestaande woningaanbod voor een deel gedateerd en niet meer passend bij de eisen van deze tijd, zowel qua verduurzaming, woonwensen en bevolkingsopbouw. Dit vraagt om een transformatie van de woningvoorraad.

Een groei van het aantal huishoudens is noodzakelijk om deze ambities waar te kunnen maken. Dit betekent dat we moeten 'breken met het verleden'. Van krimp naar een groeiambitie als uitgangspunt voor ons woonbeleid. Door strakke huishoudensprognoses los te laten en vol in te zetten op groei door middel van een hogere instroom van migratie, transformatie van de bestaande voorraad en verduurzaming hiervan en het aanpakken/registreren van toeristische verhuur in de reguliere woningvoorraad, kunnen we die groei verwezenlijken. Zo zagen we in het verleden bijvoorbeeld dat wanneer er in een kern nieuw werd gebouwd, hier ook trekkracht naar toe ontstond. Met dit beleidsplan willen we dit breder mogelijk maken en over de hele linie groeien. We kiezen er bewust voor om onze gemeentelijke rol rondom deze opgaven te veranderen: van een reagerende rol (in het verleden) en een adaptieve rol (nu) naar een proactieve rol waarmee we onze ambities waarmaken. Dan gaat het ook om uitnodigen tot planvorming en bijvoorbeeld een promotiecampagne om de aantrekkelijkheid van onze gemeente ook buiten Sluis goed voor het voetlicht te brengen.

Het beleidsplan vormt het startpunt van de uitvoering. Dit betekent dat er in principe in alle kernen – naar aard en schaal - mogelijkheden worden geboden om nieuwe woningen toe te voegen. Het doel daarbij is steeds om de leefbaarheid en vitaliteit in de verschillende kernen in onze gemeente te verbeteren en te borgen. We maken hierbij onderscheid tussen zorgwijken, gezinswijken en landelijk gebied. Zorgwijken met voorzieningen voor

[3] In het Transformatieprogramma is echter geen sprake van een netto uitbreiding van woningen. In het ambitie-programma is dat wel het geval.

CONCEPT

zorgbehoevenden en ouderen, gezinswijken met voorzieningen op het gebied van onderwijs en het gericht vernieuwen en uitbreiden van de woningvoorraad in het landelijk gebied.

1.2 Leeswijzer

Het Beleidsplan Wonen bestaat uit vijf hoofdstukken die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden:

- Hoofdstuk 2 geeft de kaders voor het woonbeleid weer en de uitwerking van de belangrijkste opgaven in de woningmarkt.
- Hoofdstuk 3 bevat de samenvatting van de (eerder geformuleerde) visie op de opgaven.
- Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de drie programma's voor de uitbreiding van nieuwbouw in Sluis
- Hoofdstuk 5 bevat de acties om de ambitie waar te maken en vormt de bindende basis voor de uitvoering.

Wanneer in het Beleidsplan Wonen gesproken wordt over woningen, gaat het in beginsel over woningen voor permanente bewoning. We maken een onderscheid tussen enerzijds permanente woningen en anderzijds woningen die gebruikt worden als tweede woning of voor recreatieve verhuur, consumentgerichte dienstverlening of andere functies die kunnen voorkomen in gebieden en panden met een (huidige) woonbestemming.

CONCEPT

2 Kaders voor ons woonbeleid

Gemeente Sluis heeft te maken met vergrijzing en beperkte migratie waardoor het aantal huishoudens nauwelijks is gegroeid. Daarnaast hebben we in de gemeente Sluis al jaren te maken met onttrekking van de reguliere woonvoorraad door het gebruik van 'reguliere' woningen als 'recreatieve' woning. Hierdoor zijn reguliere woningen aan de voorraad onttrokken zonder dat hier direct alternatieven voor zijn gebouwd en op de markt zijn gekomen. Aan de aanbodzijde is er sinds 1985 nauwelijks nieuwbouw toegevoegd. Gevolgen van vergrijzing, krimpend aantal huishoudens en een afname van de woningvoorraad zijn een afnemend draagvlak voor voorzieningen, druk op de leefbaarheid van kernen en druk op het economisch functioneren binnen de gemeente Sluis. Deze situatie staat beschreven in Krachtig Verbonden en vormt de basis voor het Coalitieakkoord. In dit hoofdstuk vatten we de opgaven kernachtig samen om zo de verbinding met de uitvoering in beeld te hebben.

2.1 Onze gemeente kent meerdere gezichten omtrent volkshuisvesting

1. Demografische bevolkingstransitie. Het aantal huishoudens in Sluis is nauwelijks gegroeid en dreigt op de lange termijn te krimpen. Gemeente Sluis heeft in demografisch opzicht te maken met een bevolkingstransitie waarin vergrijzing en ontgroening voorkomen. De afnemende natuurlijke bevolkingsontwikkeling wordt vrijwel niet door migratie gecompenseerd.
2. Verouderde en verzwakte woonvoorraad. De huidige woningvoorraad is onvoldoende vernieuwd en is op plekken verouderd en/of passen niet meer bij de eisen van deze tijd, zowel qua verduurzaming, woonwensen en bevolkingsopbouw. Dit vraagt om een transformatie van de woningvoorraad. Dit is lastig omdat de onderkant van de markt veelal particuliere woningen betreft.
3. Een deel van de kernen (zoals Sluis, Aardenburg en de verschillende kustdorpen) in Gemeente Sluis heeft een sterke positie als 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. Deze markt is nu onvoldoende gescheiden van de reguliere woningmarkt. Woningen zijn feitelijk als reguliere woningen aan de markt onttrokken zonder dat dit geregistreerd is. Mede daardoor is er onvoldoende nieuw regulier aanbod voor teruggekomen. Dit heeft als gevolg dat slechts circa 80% van de huidige woningvoorraad (administratief) ook daadwerkelijk bewoond wordt door een regulier huishouden. Er zijn hoge woningprijzen, ondanks de demografisch lage druk. De betaalbaarheid voor starters en lage en middeninkomens staat onder druk. Daarnaast staan woningen grote delen van het jaar leeg of worden deze sterk wisselend gebruikt waardoor er leefbaarheidsproblemen ontstaan. De hoge prijzen in relatie tot de lage kwaliteit maken de woningen onbereikbaar voor starters. Ook blijft vernieuwing van de bestaande voorraad uit en lukt het doorstromen niet doordat ouderen niet kunnen doorstromen als gevolg van het ontbreken van vernieuwing van de woningvoorraad.
4. Economie onder druk. Door een beperkte groei van huishoudens en vergrijzing is er sprake van een krimpende beroepsbevolking. Het draagvlak voor voorzieningen neemt af en de economie (o.a. werkgelegenheid) komt onder druk te staan. De vergrijzing neemt een afname van het aantal werkenden met zich mee, en daardoor behoefte aan de instroom van (tijdelijke en permanente) arbeidsmigranten, mede als gevolg van de sterke recreatieve sector. Ook voor hen is goede en betaalbare huisvesting nodig. De leefbaarheid staat in bepaalde kernen onder druk als gevolg van afnemende inwoneraantallen in combinatie met overheidsingrijpen in toegankelijkheid van zorg of op het gebied van mobiliteit.
5. De woningmarkt van Gemeente Sluis staat daarbij niet op zichzelf. De ligging aangrenzend aan Vlaanderen, maakt dat Vlamingen woningen in onze gemeente kopen (al dan niet voor permanente bewoning) en dat inwoners van Gemeente Sluis sterk op België georiënteerd zijn (bijvoorbeeld voor stedelijke voorzieningen). Deze (potentiële) instroom zorgt ervoor dat er meer balans in de natuurlijke bevolkingsontwikkeling kan ontstaan. Daarnaast zien we ook dat de (toenemende) werkgelegenheid in de Kanaalzone (forensen) of digitalisering van werken

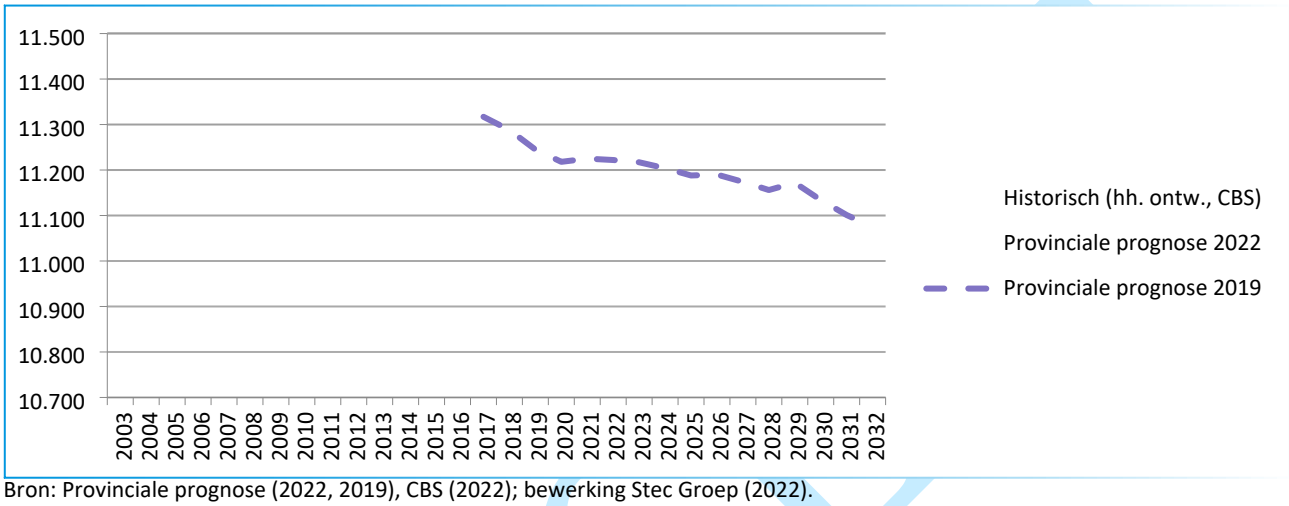
CONCEPT

(thuiswerken en daarmee grotere acceptabele reisafstanden) factoren zijn die van belang zijn voor onze gemeente.

2.2 Niets doen leidt op termijn tot een krimpende bevolking en verdere vergrijzing

In deze paragraaf zoomen we in op de demografische bevolkingstransitie. Op basis van provinciale prognoses wordt tot en met het jaar 2027 een groei van het aantal huishoudens verwacht. Daarna laten de prognoses een daling zien tot en met het jaar 2041 (de komende twintig jaar).

Figuur 1: Ontwikkeling aantal huishoudens gemeente Sluis



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

2.3 Woonbeleid staat niet op zichzelf en houdt rekening met bestaand beleid

Hieronder leest u meer over context van het woonbeleid.
Regionale visies en beleidsplannen zijn integrale ruimtelijk- economische visies en handelingskaders voor de woningmarktaanpak in Sluis. In deze beleidsstukken zijn uitgangspunten geformuleerd voor nieuwbouw. Hierbij wordt gekeken naar spreiding van woningbouw, locaties en combinaties met zorg en verduurzaming. Leefbaarheid en vitaliteit behouden en vergroten zijn belangrijke doelen die met passende nieuwbouw op passende locaties moeten worden behaald. Woonbeleid heeft directe relaties met thema's als economie, toerisme, zorg, onderwijs, duurzaamheid & energietransitie en bereikbaarheid. Het woonbeleid houdt rekening met deze andere domeinen en werkt aan gemeenschappelijke doelstellingen.

Woonbeleid van Sluis sluit aan bij bestaand regionaal, provinciaal en rijksbeleid

Het Beleidsplan Wonen sluit aan op de contouren van het woonbeleid op niveau van de regio West Zeeuws-Vlaanderen ('Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen'), Zeeuws-Vlaanderen (Regiovisie en Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen') en de provincie Zeeland. Daarnaast sluit het zo goed mogelijk aan bij het Coalitieakkoord 'Strategie met Ambitie' 2022-2026 van gemeente Sluis. We hebben daarin besloten te komen tot het mogelijk maken van voldoende nieuwbouw en transformatie van de bestaande woonvoorraad. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 is het provinciaal beleidsplan voor de volle breedte van de fysieke leefomgeving. Het plan bevat beleid over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Voor wonen wordt de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal gesteld. Er wordt gestreefd naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. De transitie op het gebied van klimaat en demografie zorgt ervoor dat de noodzaak om de woningvoorraad aan te passen groot is. De Omgevingsverordening Zeeland borgt deze lijnen. Daarnaast werkt de provincie met de Zeeuwse Woonagenda. De Zeeuwse Woonagenda is een nieuwe manier van samenwerken tussen de Zeeuwse gemeenten en de Provincie Zeeland. Deze samenwerking richt zich nog meer op de kwaliteit van het aantal woningen. Ook let de provincie daarbij op het evenwicht tussen het aanbod en de woonwens van inwoners.

Beleidsplan Wonen is inzet in Woondeal met rijk en provincie
Ander aspecten die door recente ontwikkelingen een rol spelen zijn de 8 programma's die onder de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) hangen en de uitwerking van een Woondeal tussen Rijk en Provincie. Als uitwerking daarvan sluit de provincie een woondeal met de Zeeuwse gemeenten op regioniveau.
In de NWBA staan de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Niet op alle punten sluit de landelijke agenda aan bij de specifiek Zeeuwse woonopgave. Dit krijgt ook aandacht in de (uitwerking van de) Woondeal die provincie Zeeland en gemeenten met het Rijk sluit. In het Zeeuws Woonbod met randvoorwaarden aan de Minister VRO zijn hiervoor relevante hoofddoelen benoemd:
1. Nieuwbouw
2. Betaalbaarheid
3. Ouderenwoningen

Voor Zeeland is naast voldoende nieuwbouw de transformatie van de bestaande voorraad een speerpunt waarover afspraken met het Rijk gemaakt gaan worden in het kader van de op te stellen woondeal. Daarnaast is een landelijk geldend uitgangspunt van een streven naar 30% sociale huurwoningen in alle Zeeuwse gemeenten niet realistisch noch wenselijk gezien de specifieke samenstelling van de Zeeuwse woningvoorraad en de woonbehoeften van de Zeeuwse bevolking. Het Zeeuwse uitgangspunt om te streven naar een toename van het percentage sociale huurwoningen, passend bij de behoefte, en een streven naar twee derde betaalbare woningen (tot aan de NHG-grens) wordt onder voorwaarden wel als haalbaar geacht. Deze uitgangspunten sluiten aan bij het Beleidsplan Wonen, terwijl met de woondeal tussen Provincie en Zeeuwse gemeenten voor Sluis een eerste basis voor realisatie van onze ambitie wordt gelegd en we meer ruimte krijgen voor het toevoegen van nieuwbouwwoningen in onze gemeente.

Het beleidsplan Wonen past binnen het Visiedocument Krachtig Verbonden

Krachtig verbonden is een visie op hoofdlijnen (een Structuurvisie zoals bedoeld in de Wro) waarmee gemeente Sluis haar koers vaststelt over haar ruimtelijk economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Door te focussen op een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat is de bevolkingsontwikkeling gestabiliseerd en neemt deze weer toe. Doelstelling is om in 2040 een balans te hebben tussen de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad. Dat wil zeggen dat de vraag naar een bepaald type woningen in overeenstemming is met het aanbod. Aandachtspunt hierbij is ook om inwoners van Sluis maar ook toekomstige inwoners van sluis goed te kunnen huisvesten, inclusief nieuwe migranten, arbeidskrachten en hun gezinnen. In de structuurvisie is verder vanuit een integraal perspectief aandacht voor ruimte en beheer (onder andere wonen en bouwen, kernenbeleid, ruimtelijke ordening), economie (onder andere economische ontwikkeling, arbeidsmarkt en onderwijs, naast recreatie, toerisme en cultuur) en sociaal domein (onder andere toegang tot zorg en volksgezondheid en toekomstige zorg). Een vierde onderdeel van de structuurvisie is verevening. In die zin vormt de structuurvisie de wettelijke basis voor kostenverhaal en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Een Beleidsplan dat is opgesteld in consultatie met verschillende belanghebbenden

Het Beleidsplan Wonen is tot stand gekomen in consultatie met inwoners, vertegenwoordigers van de stads- en dorpsraden, de woningcorporatie Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, ondernemers, provincie Zeeland en Gemeente Sluis. Gedurende het traject zijn raadsleden en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de tussenstappen van het Beleidsplan Wonen in de vorm van bijeenkomsten voor inwoners, waarbij ook de dorps- en stadsraden zijn betrokken.

CONCEPT

3 Uitvoering van de woondoelen in drie inhoudelijke lijnen

3.1 Drie inhoudelijke lijnen om onze woondoelen waar te maken

De ambitie om de vitaliteit en leefbaarheid van onze gemeente te borgen door te groeien realiseren we met de uitvoering van drie programmalijnen die met de vaststelling van het beleidsplan Wonen in uitvoering treden. We werken in het verlengde van de regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen met drie inhoudelijke lijnen.

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.**

Via deze lijnen voeren we de volgende activiteiten uit.

3.2 We vernieuwen en versterken de bestaande woonvoorraad

De economische en demografische situatie vraagt om een omslag in het denken en handelen waarin focus op de bestaande voorraad en kwalitatieve versterking[4] daarvan centraal staan. Het Beleidsplan Wonen schetst de contouren van wat deze opgave betekent. Binnen deze context is vernieuwing en kwalitatieve versterking van wezenlijk belang. Fundament onder de afspraken is dat aandacht uitgaat naar de bestaande woningvoorraad en leefbaarheid van kernen. Dit vraagt van ons als gemeente dat we ons hier sterk voor inzetten: in middelen in menskracht en in de samenwerking met woningmarktpartners. Ook voor eigenaren van woningen is de vernieuwing en verduurzaming of sloop-nieuwbouw van hun bezit een belangrijk aandachtspunt. Toevoegingen in de nieuwbouw vinden enkel plaats wanneer het een kwantitatieve én kwalitatieve versterking van een kern betekent. In Krachtig Verbonden spreken we in dit verband over woonkernen en overige kernen.

Sluis heeft in de toekomst echter ook te maken met een mogelijk kwantitatief overschot aan sommige woningtypen. Daarnaast zijn er in alle woningmarktsegmenten kwalitatieve uitdagingen. Dit laatste hangt samen met het langjarige stilvallen van (substantiële) nieuwbouwplannen. Vernieuwing van de woningvoorraad door nieuwbouw toe te voegen helpt deze kwalitatieve uitdagingen te tackelen. Kwalitatieve uitdaging zijn onder andere het versterken van de fysieke kwaliteit en het verduurzamen van de bestaande voorraad aan woningen en het toevoegen van nieuwbouw van extramurale zorgwoningen ter vervanging van intramurale woningen en het vernieuwen van intramurale voorzieningen. We duiden deze ingrepen aan met het transitieprogramma.

[4] Kwalitatieve versterking betekent zowel de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad vergroten (verduurzaming, bouwkundige versterkingen, revitalisering en waar nodig transformatie) als specifieke segmenten/type woningen toevoegen aan de bestaande voorraad (woningentypen toevoegen die nu ontbreken en waar behoefte aan is).

CONCEPT

3.3 Proactief toevoegen van passende nieuwe woningen in heel gemeente Sluis om leefbaarheid te borgen

Trendbreuk met het verleden: meer dan in het verleden toevoegen van nieuwe woningen

De demografische en economische situatie vragen om een omslag in het denken en handelen, waarin focus op nieuwbouw ten dienste van de kwalitatieve versterking van de woningmarkt in brede zin centraal staan.

Prognoses van huishoudensgroei laten zien dat passief blijven omgaan met onze volkshuisvesting betekent dat we niet meer groeien en op termijn krimpen met alle (sociale en ruimtelijke) gevolgen van dien. We kiezen er daarom nu voor om proactief met onze volkshuisvesting aan de slag te gaan. Onze ambitie is daarbij om Sluis te laten groeien zodat de leefbaarheid geborgd blijft, nu en in de toekomst.

Dit betekent een trendbreuk met het verleden. Omdat volgens bevolkingsprognose leidend zijn geweest voor het vaststellen van het woonprogramma, is in de gemeente Sluis de afgelopen jaren niet tot nauwelijks bijgebouwd. Om kernen leefbaar te houden, om de kwaliteit van de woningvoorraad een impuls te geven en om tegengewicht te bieden aan onttrekking aan de markt (door veroudering, recreatieve verhuur en leegstand in het buitengebied) proberen we nu met een slim woningbouwprogramma de bevolkingsontwikkeling positief te beïnvloeden. Dit doen we door op een gecontroleerde en gefaseerde manier nieuwe woningen toe te voegen.

Ontwikkelaars kunnen plannen indienen die worden gewogen via het afwegingskader en worden op basis daarvan al dan niet aan het woonprogramma toegevoegd.

In principe alle kernen krijgen de mogelijkheid om te vernieuwen en woningen toe te voegen

Om de leefbaarheid in alle kernen op – voor die kern – passend niveau te houden, willen we iedere kern de mogelijkheid geven om woningen toe te voegen. Op deze manier kan in beginsel de bevolkingsontwikkeling in iedere kern ten minste stabiliseren waardoor iedere kern voldoende vitaal kan blijven, passend bij de aard en omvang van die kern.

We voorzien met nieuwbouw in de kwalitatieve behoefte van bestaande én beoogde nieuwe inwoners op basis van passende programma's

De woonopgave betekent in de praktijk dat we als gemeente moeten kiezen voor de sterkste locaties voor nieuwbouw, in die segmenten waar behoefte aan is, nu en in de toekomst. Voor nieuwbouw geldt dat de vraag naar type woningen is veranderd. Senioren en 'empty nesters' zijn vaker op zoek naar (veelal grondgebonden) nultredenwoningen en om huishoudens van buiten de gemeente te kunnen bedienen moeten bovendien hierbij passende woningen op passende locaties worden geboden. Het gaat hierbij uitdrukkelijk ook om het vervangen van bestaande incourante en/of kwetsbare woningen in alle segmenten voor nieuwbouw van onder andere aantrekkelijke gezinswoningen voor inkomenscategorieën die we van buiten onze gemeente willen aantrekken.
Wij richten ons daarbij op kansrijke groepen met betaalbare, onderscheidende en vernieuwende woonconcepten, passend bij de behoefte naar arbeidskrachten. Daarbij wordt nadrukkelijk gekozen voor het niet concurreren met gebieden met een vergelijkbaar (woning)aanbod, maar iets unieks te bieden, aansluitend op de landschappelijke kwaliteiten die we als Sluis hebben, en passend bij de huishoudens die we van buiten onze gemeente willen aantrekken.

Voor een uitwerking van de behoefte naar segmenten en locaties, zie hoofdstuk 4 en bijlage B.

We zetten in op (en bouwen voor) doorstroming binnen de woningmarkt

De vergrijzende bevolking en binnenlandse en buitenlandse migratiesaldi tonen dat er een grote behoefte is aan nultredenwoningen. Het bieden van nultredenwoningen brengt doorstroming op gang. Doorstroming zorgt er vervolgens weer voor dat grondgebonden woningen vrij komen voor (respectievelijk) gezinnen, stellen en alleenstaanden. Het bouwen van nultredenwoning brengt een lange 'verhuistrein' op gang waardoor meerdere huishoudens kunnen doorverhuizen naar woningen waar hun (primaire) woonvoorkeur ligt.

CONCEPT

We zetten in op het aantrekken van huishoudens van buiten de gemeente

Aanvullend voegen we uiteraard ook woningen toe die kunnen voorzien in de behoefte van huishoudens van buiten de gemeente, zoals jongere gezinnen, bijvoorbeeld ter vervanging van incourante voorraad of ter vervanging van administratieve onttrekkingen. Zo werken we aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van onze gemeente, hetgeen we vermarkten naar huishoudens binnen en buiten de regio. Met het aantrekken van deze huishoudens van buiten de gemeente geven we de arbeidsmarkt een impuls, redden we het voorzieningenaanbod (onderwijs, zorg, sport) en borgen economische ontwikkeling.

Grensoverschrijdende bewegingen vormen een belangrijke kans voor ons om de natuurlijke bevolkingsontwikkeling (geboorten en sterfte) te versterken. Ook zijn er kansen voor mensen die in de Kanaalzone of in het toerisme of de recreatie werken en in Sluis kwalitatief aantrekkelijk kunnen wonen. Bovendien blijkt uit eerdere analyses dat in gemeente Sluis kansen liggen voor het huisvesten van huishoudens uit andere sterk verstedelijkte gebieden zoals de Randstad. Dit kan door de toegenomen mogelijkheden voor digitaal 'thuis werken' een hogere vlucht nemen dan in het verleden.

We werken met een adaptief en flexibel woningbouwprogramma zodat we in kunnen spelen op ontwikkelingen in de markt en we tijdig bij kunnen sturen

We willen voldoende flexibiliteit bieden om strategische projecten binnen Gemeente Sluis te kunnen faciliteren en ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven. Zo kunnen we de gewenste transformatie realiseren en daarnaast ook de vitaliteit van de kernen en de gemeente als geheel bevorderen. Met het toevoegen van nieuwbouw ontstaan er op basis van een transitiebijdrage per woning aanvullende middelen om de bestaande woningvoorraad aan te pakken.

We reageren daarbij niet langer reactief op aangeboden woningbouwplannen, maar werken proactief aan een meerjarenuitvoeringsprogramma woningbouw. Hierin leggen we een deel van het gewenste aanbod (en locaties) vast voor de komende 4 tot 10 jaar. We baseren ons woningbouwprogramma op drie programma's voor de woningbouwopgaven. Door deze drie programma's goed te monitoren kunnen we waar nodig tijdig bijsturen. De programma's die we hanteren voor onze woningbouwopgaven sluiten aan bij de programma's zoals benoemd in de regionale woonvisie voor Zeeuws-Vlaanderen:

1. Basisprogramma: nieuwbouw voor inwoners van Sluis. Dit betekent enige kwantitatieve uitbreiding en kwalitatieve aanpassing van de voorraad, passend bij veranderende woonwensen (gekoppeld aan prognoses[5]).
2. Transformatieprogramma: aanvullend op het basisprogramma nieuwbouw toevoegen als transformatie van bestaande verouderde en verslechterde woningen en het vergroten van de duurzaamheid van de voorraad. Ook houdt het transformatieprogramma rekening met extramuralisering: huidige intramurale woningen worden omgezet naar extramurale woningen waardoor administratief reguliere woningen worden toegevoegd aan de voorraad terwijl er netto huisvestingsmogelijkheden niet toenemen.
3. Ambitieprogramma: aanvullend op voorgaande programma's dient nieuwbouw te worden toegevoegd om ambities te kunnen verwezenlijken, zoals ook opgenomen staat in het Masterplan Oostburg. Dit programma richt zich met name op het aantrekken van huishoudens van buiten de gemeente en/of regio. We richten ons als gemeente Sluis voornamelijk op gezinnen passend bij de huidige werkgelegenheid en daarnaast gezinnen uit stedelijk gebied met vraag naar rust en ruimte. Door deze ambitie te verwezenlijken zorgen we voor leefbare kernen, woonkernen en kernen met voldoende draagvlak voor voorzieningen en een robuuste en duurzame economie met bijpassende arbeidsmarkt.

Bovenstaande programma's bieden de basis voor invulling van ons woningbouwprogramma, het ambitie-programma en het transformatie-programma zijn leidend.

[5] Inclusief instroom van statushouders zoals deze in iedere gemeente in Nederland aan de orde zijn.

CONCEPT

3.4 We onderscheiden passende locaties voor bepaalde woningtypen: we concentreren zorgwoningen en -voorzieningen in clusters en sturen op gezinswijken op passende locaties

Om het toevoegen van woningen op een ruimtelijk en economisch verantwoorde wijze mogelijk te maken dienen er telkens op het juiste schaalniveau keuzes te worden gemaakt. Waar concentreren nieuwe ontwikkelingen specifiek voor gezinswoningen en levensloopgeschikte woningen zich? Hoe verhoudt zich dit tot voorzieningen?

We voegen daarom woningen die gericht zijn op gezinnen voornamelijk toe op plekken die hier kwalitatief voor in aanmerking komen, dan wel op locaties waar incourante gezinswoningen aan de voorraad worden onttrokken. Met name dus bij locaties waar ook onderwijs- en sportvoorzieningen zijn. Ook voor (intramurale en specifieke extramurale) senioren- en zorgwoningen richten we ons primair op Oostburg en Breskens, aansluitend bij de visie van ZorgSaam als zorgleverancier in onze gemeente. Op deze plekken zijn passende voorzieningen voor zorgbehoevenden aanwezig. Door dit type woningen (en voorzieningen) te clusteren kan nu en op de lange termijn de juiste zorg blijvend (en betaalbaar) worden aangeboden. In de andere kernen richten we ons op doorstroming naar levensloopgeschikte woningen voor ouderen, starterswoningen en passend bij omvang van de onttrekking van de bestaande voorraad en de beschikbare voorzieningen in de kern ook op gezinswoningen.

3.5 We maken planologisch ruimte om nieuwe woningen te kunnen realiseren

We gaan enkel verder met plannen die bijdragen aan de ambitie en schrappen plannen die hier niet aan voldoen

Om de beoogde nieuwbouw in Sluis planologisch mogelijk te maken zullen we planologisch ruimte moeten scheppen. Dit kan door meer huishoudens aan te trekken (de vraagkant vergroten) en door het aanbod te verkleinen: het schrappen van ongewenste bouwplannen en ongebruikte verborgen plancapaciteit en het onttrekken van woningen uit de reguliere woningmarkt die niet langer als reguliere woning worden gebruikt (zie volgende punt).

Daar waar beoogde plannen niet 100% aansluiten bij de geformuleerde ambities, kunnen deze niet onverkort blijven bestaan. Het Beleidsplan Wonen biedt rechtszekerheid aan inwoners en initiatiefnemers voor ‘wat kan waar’, en ook voor ‘wat niet kan’. Het Beleidsplan Wonen vormt de basis voor voorzienbaarheid. Zo komen we tot versterking van onze woningmarkt. Het (voorzienbaar) schrappen van plannen c.q. plancapaciteit die niet voldoen of ongewenst zijn/is, biedt ruimte aan nieuwe plannen. Zo kunnen we met substantiële - passende - nieuwbouw groeien, zonder ongewenste neveneffecten voor de woningmarkt. Dit gedachtegoed sluit bovendien goed aan bij provinciaal en regionaal beleid.

We onderscheiden woningen in gebruik voor permanente bewoning en woningen in gebruik als tweede woningen. Het toevoegen van nieuwbouw kan alleen publiekrechtelijk geborgd worden als we de woningmarkt zodanig juridisch-administratief structureren dat deze aansluit bij het werkelijke gebruik van woningen en de kwalitatieve behoefte aan woningen voor permanent gebruik. Dit betekent dat (informele) onttrekking aan de permanente woningvoorraad door gebruik als tweede woning, daar waar dit bij vaststelling van het voorliggende beleidsplan Wonen niet als zodanig is geadministreerd, kan worden gecompenseerd in nieuwbouw van ‘reguliere’ woningen. Daarnaast zetten we in op het voorkomen van gebruik van woningen voor toeristische verhuur. We zetten vol in op het aantrekken van huishoudens van buiten de eigen gemeente die permanent in onze gemeente komen wonen.

3.6 Reacties op de hoofdlijn van het beleidsplan uit de consultatierondes

Consultatiegesprekken met inwoners en dorps- en stadsraden gevoerd

In de consultatiegesprekken met inwoners in november en december 2022 is de hoofdlijn van het beleidsplan Wonen toegelicht, en zijn inwoners in de gelegenheid gesteld hun ideeën voor het beleidsplan wonen in te brengen. Daarnaast is er een filmpje gemaakt met daarin een toelichting op hoofdlijn van het beleidsplan. Dit filmpje is sinds eind oktober 2022 op de website van de gemeente te vinden, met de mogelijkheid om indien gewenst (ook) één op één te reageren op de hoofdlijn van het beleidsplan. Op 6 december was er nog een digitale bijeenkomst om inwoners en andere belanghebbenden die op andere momenten niet konden in de gelegenheid te stellen, hun input te geven. Een korte samenvatting:

CONCEPT

Inwoners, dorps- en stadsraden herkennen de hoofdlijn van het beleidsplan en manen tot uitvoering ervan

- In alle dorpen en stadjes is de behoefte aan meer betaalbare woningen benoemd. Dit heeft zowel betrekking op de behoefte aan sociale woningen, als ook aan woningen in de betaalbare koop en (beperkt) aan middenhuur.
- Primaire doelgroepen voor de te realiseren woningen zijn telkens starters, en ouderen. Aantrekkelijk is het als woningen geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, waaronder starters. Daarnaast is in de consultaties gesprokken over het toevoegen van woningen voor gezinnen, om zo ook bijvoorbeeld voorzieningen zoals een school voor een kern te behouden.
- Het toevoegen van betaalbare woningen met een levensloopbestendig karakter werd in alle kernen omarmd en benoemd als de kern van de opgave. Afhankelijk van de schaal en maat van kernen gaat het om grondgebonden levensloopbestendige woningen (geschikt voor alle genoemde doelgroepen) of om (deels) gestapelde levensloopbestendige woningen.
- Aantrekkelijke woningtypen die in (vrijwel) alle dorpen en stadjes van gemeente Sluis zijn benoemd zijn: a.) het wonen in hofjes, waarin ouderen, jongeren en soms ook gezinnen samen kunnen leven. b.)Het toevoegen van kleinschalige programma's wonen gericht op doorstroming in de bestaande woningvoorraad. c.)daarnaast is in veel dorpen en steden gewezen op de aantrekkelijkheid van het toevoegen van kavels voor particulier opdrachtgeverschap, waarbij de betaalbaarheid van kavels voor mensen met een laag en/of middeninkomen is benadrukt.
- In vrijwel alle kernen is benoemd dat de kwaliteit van de bestaande voorraad aandacht behoeft en dat een deel van de bestaande woningvoorraad (met name de naoorlogse bestaande bouw tot circa 1985) onvoldoende courant is om aantrekkelijk te zijn om naar toe te verhuizen. In enkele dorpen is erop gewezen dat de omvang van woningen in een deel van de bestaande vooroorlogse voorraad te klein is om aantrekkelijk te zijn voor permanente bewoning. Hier werd echter verschillend over gedacht.
- In de consultaties is het aspect van tweede woningbezit in woningen voor toeristische verhuur veelvuldig besproken. Overwegend kwam aan de orde dat beide segmenten gezien de omvang ervan ongewenste neveneffecten voor de leefbaarheid in de dorpen en steden hebben. Waar het gaat om tweede woningbezit is echter ook veelvuldig gewezen op de situatie dat een deel van de eigenaren hun woning intensief bewoont en deel uit maakt van de lokale gemeenschap. Van toeristische verhuur werd door inwoners veelvuldig aangegeven dat dit op gespannen voet staat met de leefbaarheid in de kernen.

Makelaars en bouwers signaleren een aantrekkende markt en minder leegstand

- Makelaars en bouwers ondersteunen de ambitie om te groeien en fors nieuwbouw toe te voegen en de hoofdlijn zoals deze in het beleidsplan op grond van filmpje en toelichting naar voren komt.
- Ze benadrukken het belang om daadwerkelijk tot uitvoering van plannen te komen en vragen gemeente spoedig uitsluitsel te geven over gewenste en ongewenste plannen.
- Makelaars en bouwers signaleren dat er circa de helft minder tussenwoningen beschikbaar zijn dan enkele jaren geleden en dat het beschikbaar aanbod fors is afgenomen. Er is behoefte aan woningen in alle prijssegmenten, maar aan betaalbare woningen nog het meest.
- Het wordt als aantrekkelijk ervaren dat er in (bijna) Iedere kern iets mogelijk wordt qua nieuwbouw, tegelijkertijd benadrukken partijen het belang om woningbouw te koppelen aan economie, en dus aan werkgelegenheid. Men pleit voor toevoeging van woningen in de grotere voorzieningenkernen van de gemeente.

RMDO benadrukt het belang van nieuwbouw en voorzieningen vanuit de leefbaarheid

- RMDO ondersteunt de ambitie om te groeien en fors nieuwbouw toe te voegen en de hoofdlijn zoals deze in het beleidsplan op grond van filmpje en toelichting naar voren komt. Input uit de dorpen en stadjes ophalen is daarbij belangrijk.
- Men benadrukt: leefbaarheid is de combinatie van wonen en voorzieningen. Die voorzieningen kunnen ter plaatse aanwezig zijn, of goed bereikbaar zijn in een andere kern. Mobiliteit is dan ook zeer belangrijk, naast het toevoegen van nieuwbouw.
- RMDO signaleert dat er teveel permanente woningen opgekocht worden voor toeristische verhuur en als tweede woning. Voorkomen van weglekken van woningen voor permanente bewoning is belangrijk. Daarom is ze voorstander van een huisvestingsverordening conform het coalitieakkoord. Ze benadrukt waterbedeffecten te

CONCEPT

voorkoen door op grond van de verordening te komen tot het generiek beschermen van alle kernen binnen de bebouwde kom. Ze acht het buitengebied wel geschikt voor tweede woningen.

- Ze benoemt dat tweede woningbezit niet per definitie een belemmering voor de leefbaarheid vormt: het hangt af van de mate van aanwezigheid en meedoen aan de samenleving. De instroom van Vlamingen wordt benoemd als 'slecht voorbeeld' voor de groeiambitie van Sluis vanwege een oriëntatie op Vlaanderen.
- Een ongewenst neveneffect is het prijsopdrijvend effect van tweede woningen. Inzet van de verordening biedt starters weer nieuwe kansen.
- RMDO acht het toevoegen van hofjes zeer van waarde, vanuit het oogpunt van sociale cohesie, waardoor ouderen en jongeren gestimuleerd worden om naar elkaar om te kijken.
- Ze benadrukt het realisme in het beleidsplan Wonen. Niet iedere kern met 500 inwoners kan een school en basisvoorzieningen in stand houden. Belangrijk om info in kernen zelf op te halen. Samenspraak is belangrijk.
- Tot slot onderstreept RMDO tempo te maken, in het toevoegen van nieuwbouw en in de aanpak van verpaupering van de bestaande woningvoorraad.

Woongoed zeeuws-vlaanderen (WZV) ziet behoefte aan sociale woningen in de meeste kernen

- WZV herkent de gekozen koers in het beleidsplan Wonen en vertaalt deze graag in prestatieafspraken en eigen portefeuillestrategie voor gemeente Sluis.
- WZV signaleert een omslag in de verwachtingen over de toekomstige woningmarkt van Sluis. Ongeveer 10 jaar geleden hield WZV voor de eigen portefeuille rekening met een krimp van circa 40% van de portefeuille. Met dit doel is ook gesloopt en deels verkocht met een anti-speculatiebeding.
- Nu is de verwachting een stuk positiever. WZV ziet vooral een grote kwalitatieve verschuiving in de vraag: van eengezinswoningen naar nultreden woningen (ook in verband met 'passend toewijzen').
- Er zijn de afgelopen goede ervaringen opgedaan met het verkopen van eengezinswoningen aan starters die 'solliciteren' op de aankoop van woningen.
- WZV werkt aan een nieuwe koers op basis van de Nationale Bouwen en Wonen Agenda en de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen. Naast verduurzamen van de voorraad gaat het ook om nieuw bouwen van sociale woningen. Dit kan ook in kleinere kernen, wanneer de behoefte aangetoond wordt, vanaf circa 4 woningen. Daarbij zet men bij voorkeur in op producten om te voorzien in nultreden, en in producten om ontgroening te keren.
- WZV treedt met dorpen in gesprek om samen op kleine schaal plannen te maken (en te ontwikkelen) met daarin een aandeel sociale woningen, in de vorm van gemengde hofjes voor bijvoorbeeld starters en senioren (totaal circa 10-16 woningen, sociale huur gemengd met koop) .
- WZV heeft behoefte aan beleid waarin de gemeente aangeeft wat voor woningen ze waar wil faciliteren. Dan kan ze het Beleidsplan Wonen ook als basis voor de prestatieafspraken gebruiken.
- Ook flexwoningen verdienen een plek in het beleidsplan. Het is echter vooral een middel: om voor de korte termijn te voorzien in de behoefte van bijvoorbeeld woonurgenten en dan ter overbrugging om te komen tot goede locaties voor sociale huur.

CONCEPT

4 Drie programma's voor nieuwbouw en transformatie

4.1 Drie programma's voor nieuwbouw en transformatie

We richten ons op drie programma's voor de toekomstige woningbouwontwikkeling:

- Programma 1: basisprogramma. Het basisprogramma rekent conform de provinciale prognose met een beperkte huishoudensgroei en termijn bevolkingsafname. In dit programma worden netto ongeveer 100 (nieuwbouw)woningen aan de voorraad toegevoegd.
- Programma 2: transformatieprogramma. Het transformatieprogramma richt zich op nieuwbouw die in plaats komt van incourante woningen en zorginstellingen die gesloopt worden. Ook herstructurering en rood voor rood kan hierin een rol spelen. In dit programma worden ongeveer 210 woningen nieuw gebouwd, zonder dat de woningvoorraad van onze gemeente toeneemt. In het transformatieprogramma zijn ook acties verwoord die de bestaande woningvoorraad betreffen. Deze komen in paragraaf 5.2 aan de orde.
- Programma 3: ambitieprogramma. Het ambitieprogramma is een groeimodel waarbij we als gemeente streven naar maximale uitbreiding van en een kwaliteitsimpuls voor onze woningvoorraad, op basis van de beleidsvoornemens zoals deze Krachtig Verbonden zijn geformuleerd. Richtpunt is toevoeging van 845 woningen[6][7]. Dit woningaantal is gebaseerd op de benodigde uitbreiding van woningen om de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te borgen.

coalitieakkoord 2022-2026 streeft proactief naar een substantiële groei van nieuwbouwwoningen in Sluis.
In het coalitieakkoord staat afgesproken dat we streven naar een evenwichtige groei van de bevolking. We doen dat door gecontroleerd en gefaseerd nieuwe woningen toe te voegen. We richten ons met betaalbare, onderscheidende en vernieuwende woonconcepten op kansrijke groepen, passend bij de behoefte op de arbeidsmarkt. We hebben daarbij aandacht voor flexibel en aanpasbaar bouwen.

Hieronder lichten we deze programma's uitgebreider toe.

4.2 Programma 1: basisprogramma met een beperkte huishoudensgroei tot 2030

Het basisprogramma (provinciale prognose Zeeland 2022): huishoudensgroei verwacht tot circa 2030, daarna afname

Momenteel telt de gemeente Sluis circa 11.265 huishoudens (CBS, 2021). Er zijn de afgelopen tien jaar ongeveer 45 huishoudens bijgekomen in onze gemeente. De natuurlijke bevolkingsomvang (het saldo van geboorte en sterfte) neemt af, terwijl er wel meer mensen van buiten onze gemeente naar Sluis toe verhuizen. De komende vijf jaar neemt het aantal huishoudens volgens de provinciale prognose (2022) nog wat verder toe. In 2027 worden zo'n 11.400 huishoudens verwacht. Dit is goed voor een toename van 95 huishoudens ten opzichte van het jaar 2022 in de prognose. Na 2027 zal het aantal huishoudens zonder gewijzigde koers volgens de provinciale prognose echter ook mogelijk weer afnemen. Hoe verder we vooruit kijken, hoe groter de onzekerheidsmarges worden. We richten ons dan

[6] In de Woondeal die in voorbereiding is wordt uitgegaan van een uitbreiding van 270 woningen in Sluis tot 2030. Dit ligt 170 woningen boven het basisprogramma. Deze nieuwbouwtoevoeging van 170 woningen vormen onderdeel van het ambitieprogramma en zijn daarmee beleidsmatig reed geborgd (100+170 woningen = 270 woningen tot 2030).
[7] Berekening Springco, 2021

CONCEPT

ook het sterkst op de korte termijn, terwijl we verwachtingen over de toekomst frequent monitoren. Deze daling (in een beleidsarm programma- waarin we geen aanvullend beleid treffen) is goed voor een afname van huishoudens in de periode 2027 tot 2042.

Deze (meest recente) provinciale prognose laat daarmee een minder sterke afname zien voor de huishoudensontwikkeling in vergelijking met vorige prognoses[8].

Belangrijk om op te merken is dat de Zeeuwse prognose beleidsarm is: het toont de huishoudensontwikkeling zonder de invloed van toekomstige beleidsontwikkelingen. Ook wordt er geen rekening gehouden met crisissen (zoals de vluchtelingencrisis en energiecrisis) of andere onbekende factoren die schommelingen in de prognose teweeg kunnen brengen. Het feit dat het basisprogramma beleidsarm is, opent de weg voor twee andere programma's, waarin we als gemeente niet stil zitten en afwachten tot de prognose 'werkelijkheid' wordt, maar juist heel actief sturen op kwalitatieve vernieuwing door middel van het transformatieprogramma en kwantitatieve en kwalitatieve vernieuwing in het ambitieprogramma.

4.3 Programma 2: transformatieprogramma: uitbreiding van wonen en zorg en zorgwijken in gemeente Sluis, 210 nieuwe woningen + nieuwbouw zonder netto uitbreiding.

Het transformatieprogramma heeft verschillende aspecten:

- in de eerste plaats gaat het om het vervangen van incourante woningen voor courante woningen. Dit vormt een goede basis voor kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad. We zetten gefaseerd in op het aanpakken van het kwetsbare deel van de woningvoorraad in onze gemeente. Een belangrijk onderdeel van het beleidsplan Wonen is versterking van de bestaande voorraad op basis van gefaseerde nieuwbouw en gefaseerde woningverbetering. Dit is gericht op twee pijlers:
    - het onttrekken van een derde deel van de kwetsbare woningen in de bestaande voorraad het betreft tot circa 2032 circa 1750 (afgerond) woningen in de bestaande kwetsbare voorraad die nu in permanent gebruik zijn. Dit kan door fysieke onttrekking, zoals sloop, of door samenvoeging.
    - het verduurzamen en kwalitatief verbeteren van een derde deel van de kwetsbare woningen in de bestaande voorraad. Het betreft tot 2032 circa 1750 (afgerond) woningen in de bestaande kwetsbare voorraad die nu in permanent gebruik zijn.
- Het betreft een langjarig transformatieprogramma, waarin we elk jaar willen komen tot vernieuwing van woningen. ofwel door sloop-nieuwbouw ofwel door woningverbetering.
- Het transformatieprogramma 2023-2032 is er op gericht op deze manier te komen tot op termijn toekomstbestendige nieuwbouw van deels ook eengezinswoningen die we uit de bestaande voorraad halen. Voor het leeuwendeel zit de kwetsbare voorraad in onze gemeente immers in het grondgebonden eengezinswoningen segment. Het gaat om woningen die nu beneden gemiddeld aantrekkelijk zijn voor onze eigen inwoners, maar die naar verwachting ook weinig aantrekkingskracht bieden voor nieuw aan te trekken huishoudens van buiten onze gemeente.
- Ook is sprake van sloop zonder vervangende nieuwbouw, bijvoorbeeld van woningen van de woningcorporatie. Ook is denkbaar dat op locatie A sloop plaatsvindt, en dat nieuwbouw op locatie B plaatsvindt.
- Het gaat in het transitieprogramma ook om allerlei vormen van zogenaamde 'administratieve uitstroom': bijvoorbeeld woningen die nu intramuraal zijn, en die als gevolg van de extramuralisering worden vervangen door zelfstandige woningen met een zorgcomponent. Ook het samenvoegen van woningen behoort hier toe.

Waar het gaat om onrendabele investering kan deze sloop-en nieuwbouw-opgave een boost krijgen door de inrichting van gemeentelijk transformatiefonds (met instroom van middelen uit een bijdrage van initiatiefnemers van

[8] Ten opzichte van de prognose uit 2019 valt de recent gepubliceerde provinciale prognose uit 2022 voor de geraamde huishoudensontwikkeling hoger uit. Dit is het gevolg van: 1) een gunstiger binnenlands migratiesaldo door een verwachtte toestroom van gezinnen en/of ouderen; 2) een gunstiger buitenlands migratiesaldo door een verwachte toename van het aantal vestigers met een land van herkomst buiten Nederland.

CONCEPT

nieuwbouw), het aantrekken van middelen door de gemeente en de eigenaren (corporatie, particulieren), ondersteund door middelen vanuit het Rijk[9] (Volkshuisvestingsfonds, Woondeal) en Provincie Zeeland (Impulsgelden).

Daarnaast heeft het transformatieprogramma tot doel om te komen tot concentratie van zorggeschikte woningen in twee kernen (Oostburg en Breskens), om doelmatig en efficiënt zorg aan huis te kunnen leveren en ontvangen.

Woonzorgzones dragen bij aan het langer zelfstandig wonen. Dit type woonomgeving is niet alleen geschikt voor ouderen maar ook voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Het programma beoogt een oplossing te bieden voor de zorgkloof: de vraag naar zorg neemt toe (onder andere door een dubbele vergrijzing) terwijl het aanbod en de beschikbaarheid van zorg afnemen (onder andere door een krimpende beroepsbevolking). In de woonzorgzones clusteren we wonen, zorg en voorzieningen.

IN DE VISIE 'KRACHTIG VERBONDEN' WORDT HET TRANSFORMATIEPROGRAMMA ALS VOLGT GEDUID:

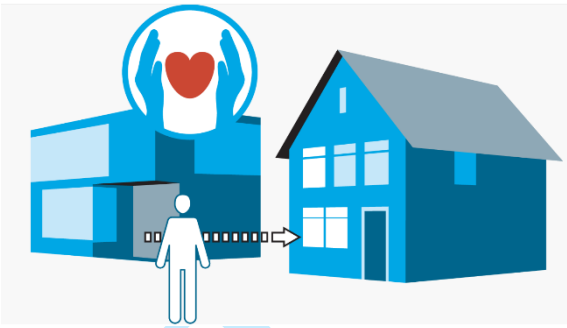
'Een kwart van de huishoudens bestaande uit inwoners van 75 jaar en ouder - de groep met veelal matige tot ernstige beperkingen - woont in een woning die niet meer goed toegankelijk voor hen is. Als zij in een woning willen wonen die geschikt is voor hun beperking, is verhuizen naar een toegankelijke woning voor hen de enige mogelijkheid.

- Het aantal mensen met een mobiliteitsbeperking neemt in de periode tot 2030 toe, zodat ook de zorgvraag toeneemt. Dit vergt adequate huisvesting en dito zorgverlening.
- Er is behoefte aan het clusteren van zorgwoningen, om zorg aan huis zo adequaat en optimaal mogelijk te organiseren en betaalbaar te houden.
- De partijen die in onze gemeente het merendeel van de meer complexe zorg bieden aan ouderen in intramurale voorzieningen (instellingen), willen deze zorg behouden en versterken. Deze zorg wordt geclusterd in de kernen Breskens en Oostburg. De gehandicapten- en GGZ-zorg kiezen in basis voor huisvesting in dezelfde kernen.'

CONCEPT

[9] Zie ook Woondeal Zeeland, Subregionale Woondeal Woningmarktregio Zeeuws-Vlaanderen, paragraaf 12 'Te maken aanvullende afspraken'.

Het transformatieprogramma behelst dan ook het clusteren van zorgwoningen, zorg en voorzieningen in drie zorgniveaus:



- Er is sprake van nieuwbouw in de vorm van twee zogenaamde Wonen en Zorgcentra. Allereerst één in Oostburg en op termijn ook één in Breskens. In deze kernen is in dit programma sprake van een woonzorgcentrum, met 24-uursbezetting, intramurale verpleging en verpleeghuiszorg (nu in vijf kernen). Naast de zorginfrastructuur zijn ook een supermarkt, apotheek, ontmoetingsruimte in combinatie met arbeidsmatige dagbesteding, dagbesteding zware zorg (respijtzorg), (openbaar) vervoer en een grote huisartsenpraktijk/integraal centrum voor zorg en ondersteuning voor handen.
- Er komen als onderdeel van het transformatieprogramma nieuw te realiseren zorgwijken in Oostburg, Breskens, IJzendijke, Sluis en Aardenburg. Het gaat om zorgwijken met woningen voor doelgroepen die zorg behoeven gecombineerd met basisvoorzieningen, zoals huisarts, apotheek, ontmoetingsruimte en (openbaar) vervoer.
- In de overige kernen is enkel sprake van ambulante zorg, zoals huishoudelijke verzorging, thuiszorg en een ontmoetingsruimte. Nieuwbouw in de vorm van nieuwe levensloopgeschikte woningen bijvoorbeeld in de vorm van een hofje of enkele patiowoningen ligt daarbij voor de hand (buiten dit programma).

Bestaande intramurale zorgfaciliteiten (nu versnipperd over vijf kernen in Sluis) worden zoveel mogelijk afgebouwd. Dit ten faveure van de nieuwe structuur van woningen met een (kleinere en/of grotere) zorgcomponent en de twee gespecialiseerde centra voor wonen en zorg, bedoeld voor zorg die niet meer in zelfstandige woningen verleend kan worden[10]. De totale nieuwbouw behelst circa 210 eenheden en hangt één op één samen met de onttrekking van bestaande faciliteiten.

Omdat het transformatieprogramma een eigenstandige ontwikkeling betreft waarin sprake is van sloop-nieuwbouw, herstructurering en transformatie zonder dat netto sprake is van een uitbreiding van extramurale woningen brengen we dit programma niet in beeld in de doorstroommodellen in de bijlage. Er is immers geen sprake van een netto toevoeging van woningen.

4.4 Programma 3: ambitieprogramma: inzetten op aantrekkelijke nieuwbouw moet leiden tot hogere huishoudensgroei

We concluderen dat we met het basisprogramma en het transformatieprogramma noodzakelijk gaan anticiperen op de demografische krimp. Het ambitieprogramma zet in op groei, hetgeen noodzakelijk is voor het behoud en versterken van de leefbaarheid en vitaliteit van onze gemeente. We kiezen er in het Coalitieakkoord en in Krachtig Verbonden voor om proactief met onze volkshuisvesting aan de slag te gaan en substantieel meer nieuwbouw toe te voegen. Onze ambitie is onze gemeente te laten groeien zodat de leefbaarheid geborgd blijft, nu en in de toekomst. Dit realiseren we door nieuwbouw van permanente woningen, waarbij we vol inzetten op het aantrekken van huishoudens van buiten gemeente Sluis. We richten ons in hoofdzaak op huishoudens tot 65 jaar. Door een uniek woon-, werk- en leefklimaat aan te bieden kunnen we hierin slagen. De unieke groene en blauwe omgeving maakt onze gemeente aantrekkelijk. Door beter gebruik te maken van onze groene en blauwe kracht en de historische identiteit van onze kernen zijn we aantrekkelijk voor huishoudens van buiten de regio. We koppelen deze eigen woonmilieus en woningtypen aan verduurzaming en klimaatadaptatie en zorgen dat deze landschappelijk goed worden ingepast. Met

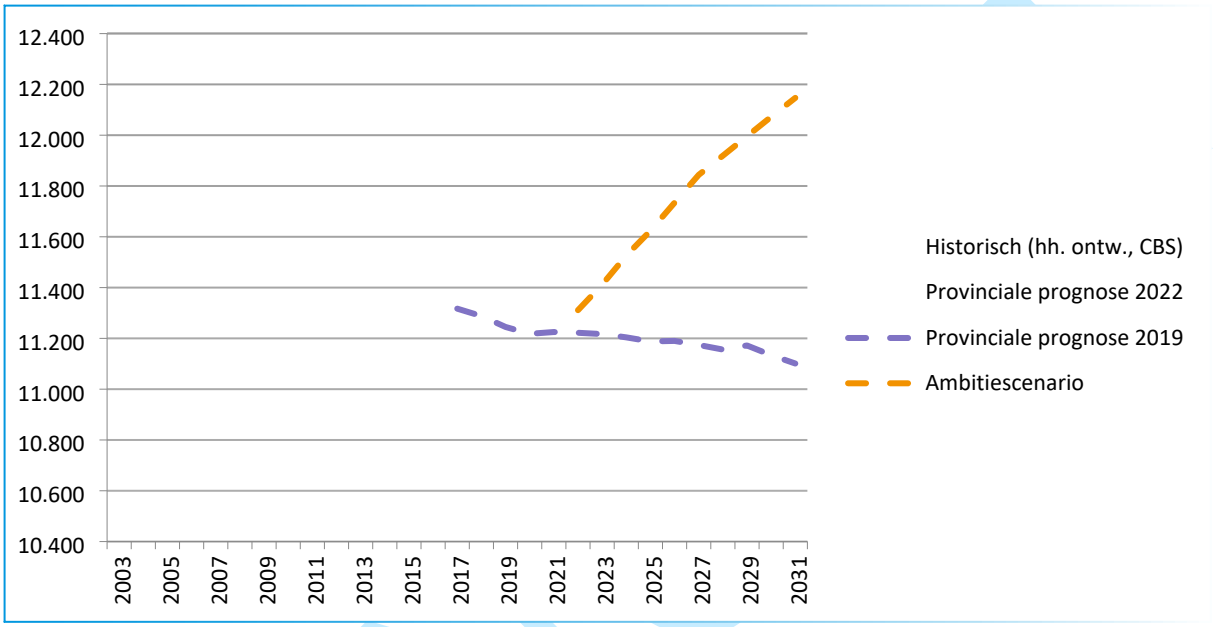
[10] Een relevant onderscheid hierbij of in de juridisch-planologische zin sprake is van de bestemming wonen, of van de bestemming maatschappelijk. De ruimtelijke consequenties van woningen zijn namelijk groter dan die van een zorginstelling. Te denken valt aan een hogere parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. Maar ook de onderzoeklasten zijn anders. Zo is het in juridisch planologische zin in de praktijk slechts een formaliteit aan te tonen dat er behoefte is aan zorgwoningen met een maatschappelijke bestemming. Relevante aspecten zijn dan bijvoorbeeld: de dagbesteding of het werk buitenshuis plaatsvindt, of er wel/geen sprake is van 24-uur zorg of therapie, of er wel/geen sprake is van verplichte aan de bewoning gekoppelde zorg, of de begeleiding wel/niet is gericht op de dagelijkse bezigheden van de bewoners, en of de begeleiding er wel/niet op is gericht om bewoners te leren later zelfstandig te gaan wonen.

CONCEPT

het inzetten op huishoudens van buiten de regio en het bieden van een uniek woonmilieu willen we de trendlijn doorbreken en zorgen voor een vitale gemeente Sluis. Met dit doel werken we onder andere samen met werkgevers, staan we op woonbeurzen en presenteren we ons bijvoorbeeld in het TV-programma Back to West Zeeuws-Vlaanderen.

In het ambitieprogramma is er een trendbreuk met de huishoudensontwikkeling uit het verleden. Elk jaar dienen er gemiddeld 88 extra huishoudens aangetrokken te worden. In het recente verleden heeft zo'n positieve huishoudensontwikkeling in onze gemeente niet plaatsgevonden. Het is daarom belangrijk goed te monitoren of een dergelijke huishoudensgroei realistisch is en of er op basis daarvan aanleiding is om de ambities bij te stellen.

Figuur 2: Ontwikkeling aantal huishoudens gemeente Sluis



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

KOMENDE JAREN GROEI TOT +835 HUISHOUDENS, AFHANKELIJK VAN DE AANTREKKINGSKRACHT VAN ONZE GEMEENTE VOOR MENSEN VAN BUITEN

In het ambitieprogramma zetten we specifiek in op het aantrekken van huishoudens die nog niet in onze gemeente wonen. Dit moet leiden tot een huishoudensgroei van +835 huishoudens tot 2031. Dit is een huishoudensgroei van +7%. Met name het aantal gezinnen en alleenstaanden en stellen tussen 35 en 65 jaar nemen in dit programma fors toe.

5 Uitvoeringsacties om de ambitie waar te maken

Het voorliggende document vormt het handelingskader waarbinnen de gemeente opereert, in lijn met het Coalitieakkoord en Krachtig Verbonden, beleid op niveau van de regio Zeeuws-Vlaanderen (Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen, Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen) en provincie Zeeland (Zeeuwse Woonagenda, Woondeal).

Met de vaststelling van het voorliggende Beleidsplan Wonen hanteren we de volgende werkwijze in de afwegingen voor nieuwe initiatieven en de afwegingen voor initiatieven voor gebruikswijzigingen. Naast dit beleidsplan stellen we een Uitvoeringsprogramma Woningbouw op, waarin de uitvoering meer op detailniveau wordt weergegeven. Dit Beleidsplan Wonen is echter de eerste stap voor de inzet van instrumenten voor de uitvoering, alvast zoveel mogelijk passend binnen de regels van de nieuwe Omgevingswet.

Het Beleidsplan Wonen loopt vooruit op de Omgevingswet

Naar verwachting zal binnen de looptijd van het Beleidsplan Wonen de Omgevingswet van kracht worden. Deze wet integreert naast ruimtelijke ordeningsregels ook verordeningen en andere wetgeving die van invloed zijn op de omgeving. Dit heeft consequenties voor de naam en precieze werking van publiekrechtelijke instrumenten. Waar relevant en bekend staat in voetnoten hoe invulling van regels onder de toekomstige Omgevingswet kan plaatsvinden. Ultimo 2022 heeft de Rijksoverheid aangekondigd dat de Omgevingswet waarschijnlijk in 2023 in werking treedt.

5.1 Bestaande voorraad versterken

Uitvoeringsactie 1: We investeren in de bestaande woonvoorraad

Het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland vormt de basis voor de aanpak van de bestaande voorraad. In totaal zijn er circa 5.300 woningen kwetsbaar in de gemeente Sluis. 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. Voor de komende 10 jaar gaat het om een transitieambitie van circa 1.750 woningen die we onttrekken (slopen, of administratief onttrekken). De uitdieping hiervan op kern en/of wijkniveau levert concrete uitvoeringsacties op. Het moment van vaststelling van het voorliggende beleidsplan is het startpunt van de uitvoering.

- Door met financiering vanuit het Volkshuisvestingsfonds (VHF) aan de slag te gaan met de kwaliteit van de bestaande woonvoorraad. We dienen de aanvraag voor het VHF medio 2023 (tweede tranche) in bij het ministerie van BZK. Het betreft een aanvraag voor middelen om te komen tot financiering van onrendabele, ingrijpende verbeteringen in de particuliere kwetsbare woningvoorraad, bijvoorbeeld voor sloop-nieuwbouw, optoppen, samenvoegen, herstructureren, eventueel in combinatie met verduurzamen. Als gemeente Sluis dragen we zorg voor cofinanciering en committeren we ons aan een uitvoering binnen twee jaar met een doorlooptijd van maximaal tien jaar.
- Met de financieringsinstrumenten zoals benoemd in het Coalitieakkoord dragen we bij aan de transformatie van verouderd en/of leegstaand vastgoed. Daarmee vullen we het speerpunt uit het coalitieprogramma in om het particulier vastgoed te verduurzamen. Het duurzaamheidsfonds wordt daarom vergroot van € 4 miljoen naar € 8 miljoen. We focussen op financiering van energiebesparende maatregelen.
- We richten een transitiefonds in ter ondersteuning van transitieprogramma. Daarmee borgen we dat vraag en aanbod op middellange termijn met elkaar in balans zijn en is een structurele aanpak van transitieopgaven in de bestaande woningvoorraad mogelijk. Nieuwbouw die leidt tot een uitbreiding van de woningvoorraad moet

CONCEPT

worden gecompenseerd. Dat kan door ter plekke woningen te salderen maar ook door financieel te compenseren in het transitiefonds. Hiermee ontstaat flexibiliteit omdat sloop op een later moment (en andere locatie) kan plaatsvinden. De financiële compensatie bedraagt € 15.000 per bouwtitel.

- We verwachten een deel van de kwetsbare panden te onttrekken door sloop en samenvoegen. Dit biedt planologische ruimte voor nieuwbouw.
- Daarnaast werken we als gemeente mee aan de extramuralisering van de zorg en de transitie die dit met zich meebrengt in het transitieprogramma.

Tabel 1: stappen bij uitvoeringsactie 1

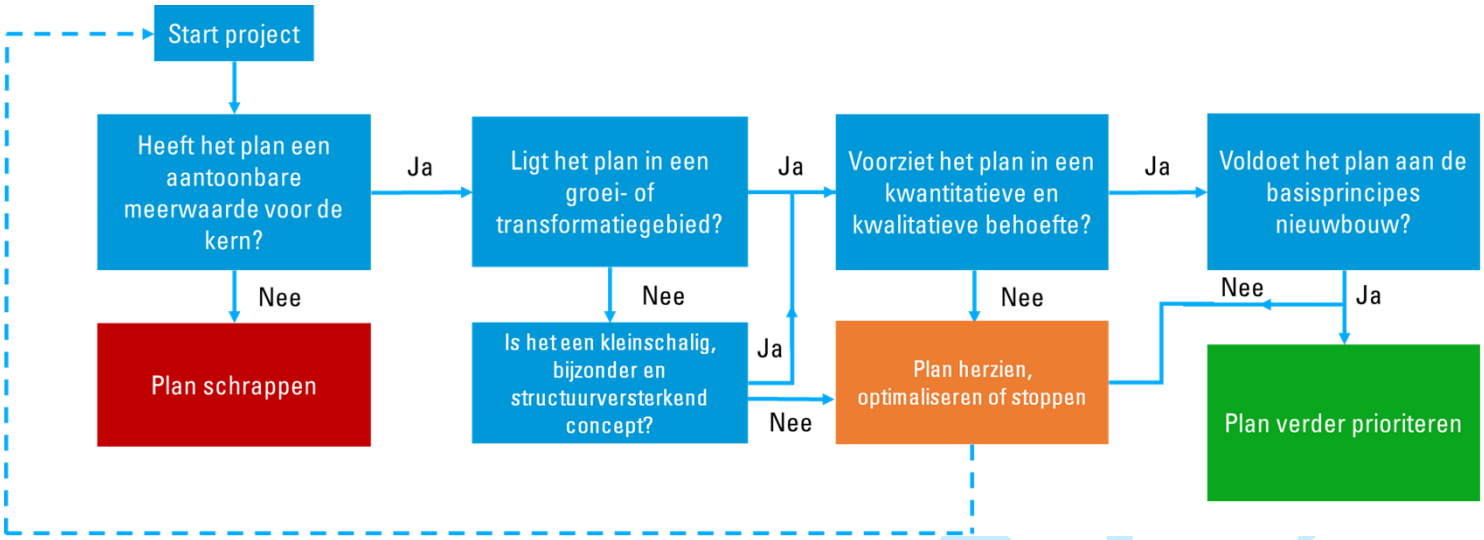
stappen in deze uitvoeringsactie vanaf moment van vaststelling Beleidsplan Wonen	toelichting	tijdpad
Inrichten en vaststellen Transitiefonds Sluis	Inrichten van het fonds door regels te stellen wanneer er geld in het fonds gaat en wanneer geld uit het fonds. Vervolgens vaststelling door de raad.	2023
Aanvraag opstellen voor Volkshuisvestingsfonds (VHF)	In het meerjarenuitvoeringsprogramma is per gebied in beeld gebracht hoeveel woningen kwetsbaar zijn, en welke woningtypen dit betreft. Dit vormt de basis voor een eerste aanvraag voor het VHF. Het betreft primair 'zware' opgaven, zoals: inponding, transitie-exploitaties, sloop-onttrekking, samenvoegingen, splitsingen, optoppen etc.	Maart -juni 2023
Gunningsuitslag VHF (en bij positieve gunning van aanvraag: voorbereiding op uitvoering	Start met de voorbereiding op de uitvoering van de ingediende plannen voor het VHF. Binnen twee jaar dient de voorbereiding gereed te zijn en de uitvoeringsfase te starten	Najaar 2023-najaar 2025
Verduurzamingsambitie uitvoeren voor woningen	Uitvoeren verduurzamingsambitie in lijn met doelstelling voor 'gebouwde omgeving' uit uitvoeringsprogramma RES 1.0 en ook benoemd in het coalitieakkoord. Verduurzaming heeft betrekking op de bestaande woningvoorraad maar ook op andere vastgoedsegmenten.	2023 - 2025
Uitvoeringsorganisatie Duurzaamheidsfonds van start	Toegewijde menskracht voor uitvoering van de regeling duurzaamheidsfonds: campagne, inhoudelijke ondersteuning, beoordeling, monitoring, uitvoering.	Vanaf Maart 2024
Faciliteren van transitieprogramma	We werken hierin nauw samen met Zorgsaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Doorlopend proces

5.2 Proactief vraaggericht toevoegen

Uitvoeringsactie 2: Nieuwe plannen wegen we af met het Toetsingskader: 'spelregels voor nieuwe initiatieven'.

Met de vaststelling van dit beleidsplan treedt het Toetsingskader in werking. Dat betekent dat we alle nieuwe woningbouwplannen in gemeente Sluis toetsen aan het Toetsingskader (bijlage A). Dit doen we in lijn met onze ambitie om leefbaarheid te vergroten en onze visie om te komen tot nieuwbouw van woningen in onze gemeente zoals neergelegd in het Coalitieakkoord. Het Toetsingskader maakt de gewenste kwantitatieve en kwalitatieve keuzes rondom nieuwbouw van woningen inzichtelijk voor eenieder die een woningbouwplan of initiatief binnen de gemeente wil nemen. We werken met een procesboom en we beoordelen ieder initiatief aan de hand van een vast bespreekformat dat initiatiefnemers indienen. Onderstaande procesboom geeft een samenvatting van de inhoudelijke afweging voor nieuwbouwproject. Zie Bijlage A voor de volledige uitwerking van het Toetsingskader, relevante definities, het proces en de afweging die we maken bij nieuwbouw en bestaande harde en zachte plannen.

Figuur 3: Procesboom afweging nieuwbouw



Tabel 2: stappen bij uitvoeringsactie 2

stappen in deze uitvoeringsactie vanaf moment van vaststelling Beleidsplan Wonen	toelichting	tijdpad
Bestaande harde plannen (exclusief verborgen plancapaciteit) toetsen op basis van Toetsingskader	Deel van harde plannen zal mogelijk niet matchen met toetsingskader. Op basis van toetsing in gesprek gaan met initiatiefnemers en (afhankelijk van de situatie): passende strategie voor het bestaande plan uitwerken: zoals: plan aanpassen aan beoogde woningtypen of plan schrappen, bijvoorbeeld indien locatie ongewenst is. Naar verwachting is hiervoor extra menskracht noodzakelijk. • Prioritering maken aan de hand van scores op het toetsingskader. Hoe hoger de score, hoe meer prioriteit. • Focus op uitvoering leggen (deze plannen kunnen het snelst tot uitvoering gebracht worden). • Werken met limitatieve plantitels: binnen drie jaar in uitvoering vanaf vaststelling van Beleidsplan, anders plan schrappen. Voor plantitels die ongewenst blijken te zijn op grond van toetsing: zie uitvoeringsactie 5.	Vanaf Mei 2023 tot en met oktober 2023
Bestaande zachte plannen toetsen op basis van Toetsingskader	Deel van zachte plannen zal mogelijk niet matchen met toetsingskader. Op basis van toetsing in gesprek gaan met initiatiefnemers en (afhankelijk van de situatie): passende strategie voor het bestaande plan uitwerken. Zoals: plan aanpassen aan beoogde woningtypen of plan afvoeren van planningslijst, bijvoorbeeld indien locatie ongewenst is.	Vanaf mei 2023
Nieuwe plannen toetsen op basis van Toetsingskader	Deel van nieuwe initiatieven plannen zal mogelijk niet matchen met toetsingskader. Op basis van toetsing in gesprek gaan met initiatiefnemers en (afhankelijk van de situatie): passende strategie voor het bestaande plan uitwerken. Zoals: plan aanpassen aan beoogde woningtypen of plan afvoeren van planningslijst, bijvoorbeeld indien locatie ongewenst is. We prioriteren de plannen aan de hand van het toetsingskader. Wanneer er meer plannen zijn dan er behoefte is, worden alleen de beste plannen gegund, conform de scores op het toetsingskader. Hoe hoger de score, hoe meer prioriteit en op=op.	Vanaf mei 2023

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

In de nieuwbouw die we beogen ligt het accent op betaalbare woningen in koop en huur. Deels kan het gaan om flexibele (sociale huur)woningen. Bij het toevoegen van sociale huurwoningen hanteren we de volgende voorkeursvolgorde:

1. Sociale huurwoningen bouwen we allereerst op locaties met een permanente woonbestemming. Het gaat altijd om woningen van reguliere kwaliteit maar de bouw kan zowel traditioneel of modulair zijn. De woningbouwcorporaties koopt de grond waardoor volledig eigendom bij corporatie komt te liggen.
2. Wanneer optie 1 (nog) niet mogelijk is voegen we in principe verplaatsbare woningen toe met een tijdelijk karakter. Ook hier gaat het om woningen van reguliere kwaliteit. Corporatie huurt/pacht gronden van de gemeente met optie tot koop door corporatie bij wijziging naar permanente woonbestemming.
3. Wanneer het gaat om het ledigen van een acute nood is er optie 3. Hierbij gaat het om woningen van niet-reguliere kwaliteit. Denk aan containerachtige woningen die tijdelijk worden geëxploiteerd op gronden die hiervoor tijdelijk (maximaal 10 jaar) beschikbaar gesteld worden.

Tabel 3: stappen bij uitvoeringsactie 3

stappen in deze uitvoeringsactie vanaf moment van vaststelling Beleidsplan Wonen	toelichting	tijdpad
Prestatieafspraken met WZL opstellen	Ambities beleidsplan vertalen in prestatieafspraken met WZV. Zomer 2023 zal WZV bod uitbrengen op basis van beleidsplan Wonen, met daarin ambities voor 2024 met doorkijk naar de middellange termijn en uitwerking van plannen per kern. Focus op verduurzaming bestaande woningvoorraad en nieuwbouw van sociale woningen in nieuwbouwhofjes, met daarin enkele sociale woningen. Jaarlijks focus op enkele kernen waar locaties beschikbaar zijn, of gemaakt kunnen worden, bijvoorbeeld op voormalige sportvelden en andere vrijkomende gemeentelijke locaties.	Vanaf mei 2023 tot en met december 2023 (vaststelling prestatieafspraken in de Raad) Vanaf dan: jaarlijkse cyclus.
Aansluiten bij provinciaal onderzoek naar Flexwoningen en het locatieonderzoek dat hier op volgt	Vanuit de provincie is een onderzoek gaande naar behoefte en kansen voor flexwonen. Daarvoor wordt eerst gekeken naar transformatie van bestaande leegstaande panden (niet woningen). Als vervolg daarop zal er een locatieonderzoek komen.	Januari 2023-najaar 2023
Uitvoering van prestatieafspraken ten aanzien van nieuwbouw	Nieuwbouwontwikkeling van sociale (levensloopgeschikte) woningen op locaties met een woonbestemming	Vanaf 2024, in jaarlijkse cyclus volgend op vaststelling prestatieafspraken.
Verkenning van kaders en locaties voor tijdelijke woningen en uitvoering daarvan.	Ontwikkeling van tijdelijke woningen op locaties binnen de bebouwde kom waar nog geen woonbestemming op rust. Indien nodig aanpassing van gemeentelijke toepassing van de Kruimelregeling. Focus op locaties die met behulp van de zogenaamde kruimelregeling (art. 2.12lid1 sub a, 2e Wabo) in afwijking van het bestemmingsplan binnen acht weken gehonoreerd kunnen worden.	Vanaf zomer 2023

5.3 Ruimtelijke concentratie van zorgwijken en gezinswijken bij passende voorzieningen

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

Er worden in beginsel alleen toevoegingen in kwalitatief gewenste woningsegmenten gefaciliteerd in de daartoe afgebakende groei- en transformatiegebieden.

Verdeling naar groei- transformatie en balansgebieden

Woninggebieden (wijken/kernen) hebben met de vaststelling van dit beleidsplan een label als groeigebied/kern, transformatiegebied/kern of balansgebied/kern. We begrenzen de groei- en transformatiekernen ruimtelijk tot binnen bestaand stedelijk gebied[11]. Dit is de hoofdstructuur. In alle kernen is toevoeging van nieuwbouw mogelijk. Wel is er verschil in hoeveel nieuwbouw mogelijk is. Dit is afhankelijk van de omvang van de kern en de beschikbaarheid van voorzieningen voor starters, gezinnen of ouderen.

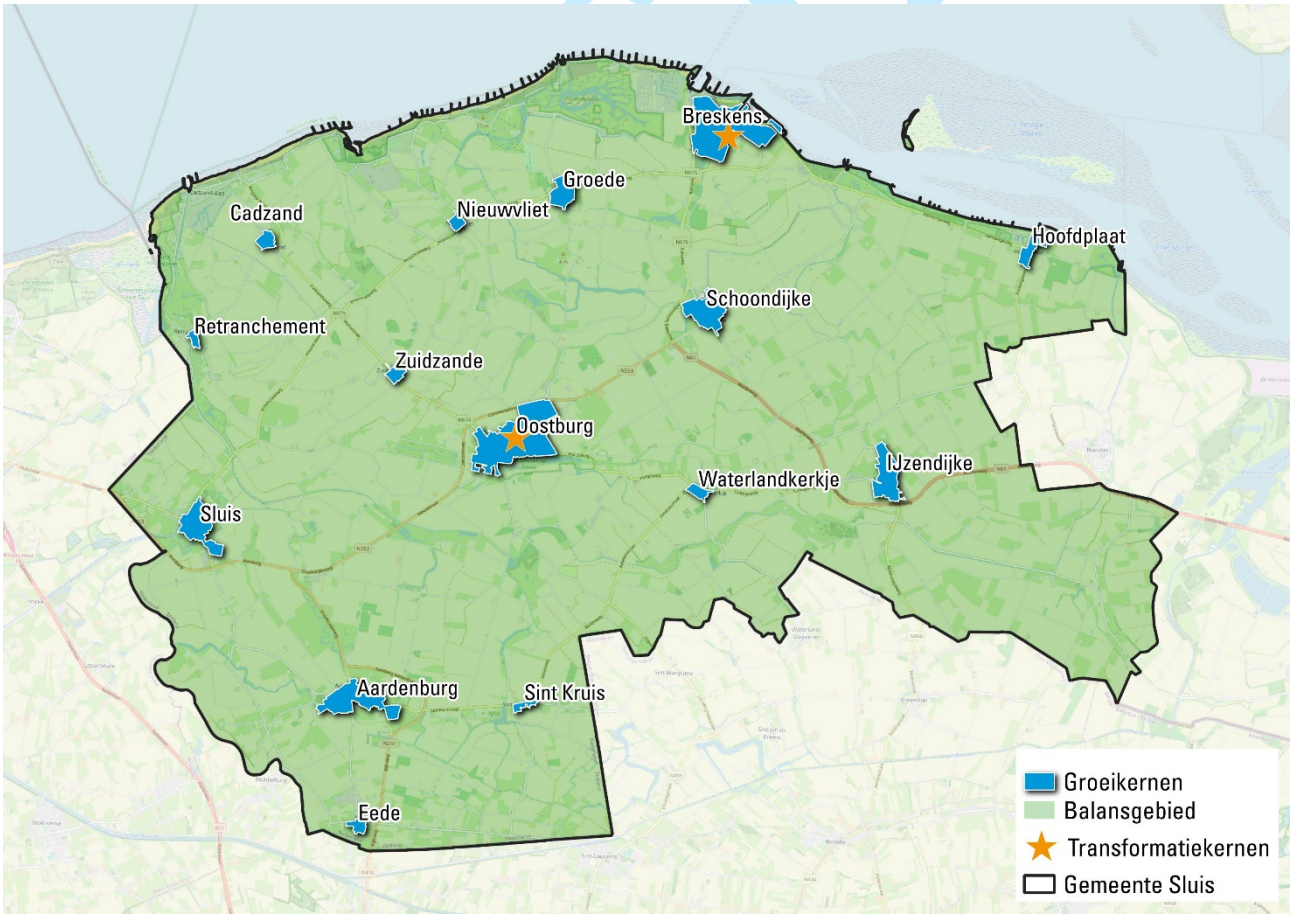
[11] Definitie bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

- Groeigebied/kern: gebied waar we als gemeente Sluis tot met 2030 tot doel hebben dit kwalitatief en kwantitatief te versterken door nieuwbouw. Hieronder vallen gezinswijken, zorgwijken en reguliere (kleinschalige) uitbreiding binnen de bebouwde kom van de kernen.
- Transformatiegebied/kern: afgebakend gebied waar sprake is van behoud van de huidige voorraad aan woningen, al dan niet door ruimte te creëren door middel van onttrekken van harde plantitels (ook van elders) en herbestemmen van woningen naar vastgoed in gebruik als tweede woning. Doel is komen tot de kwalitatieve verbetering van het wonen in deze gebieden/wijken/kernen. Het gaat om gebiedsgerichte ontwikkelingen met een zekere kritische massa om zo de kern en onze gemeente als geheel een kwalitatieve én kwantitatieve impuls te geven.
- Balansgebied: in deze gebieden worden in beginsel geen nieuwe woningen toegevoegd. Balansgebieden bevinden zich met name in het buitengebied en de kleinste kernen. Enkel bij uitzondering kan er in deze gebieden één of enkele woningen worden toegevoegd. Voor het buitengebied reserveren we hiervoor 6 plantitels per jaar die onder voorwaarden (bijlage A) ingezet kunnen worden. We komen tot verdunning ten faveure van uitbreiding in de groei- en transformatiegebieden/kernen.

Enkele aanvullende uitgangspunten:

- In een deel van de groeikernen is ook een transformatiegebied/kern ingetekend. Deze laatste heeft betrekking op delen van de kern waar gebiedsgericht sprake is van sloop, herstructurering en nieuwbouw, in Oostburg en Breskens.
- Woningen staan niet op zichzelf en de combinatie met specifieke voorzieningen is specifiek relevant voor gezinnen, of voor ouderen van groot belang, en daarmee van invloed op de beoordeling van initiatieven in het Toetsingskader.

Figuur 4: Overzichtkaart van groei, balans en transitiekernen



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

Kernen	Groei[12], 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

Tabel 5: stappen bij uitvoeringsactie 4

stappen in deze uitvoeringsactie vanaf moment van vaststelling Beleidsplan Wonen	toelichting	tijdpad
Vaststelling meerjarenuitvoeringsprogramma	In het meerjarenuitvoeringsprogramma staat per gebied wat de vraag per gebied is (kwantitatief en kwalitatief, uitgaande van basisprogramma en ambitieprogramma), hoeveel woningen per gebied kwetsbaar zijn (kwantitatief en kwalitatief) en hoeveel harde en zachte plannen er zijn voor het betreffende gebied. Dit in combinatie met de resultaten van de ruimte-scheppende maatregelen geeft een beeld van de uitbreiding van nieuwbouw.	Mei 2023
Start uitvoering meerjarenuitvoerings programma	Op basis van deze ruimte kunnen plannen voor het betreffende gebied gehonoreerd worden op grond van het toetsingskader (zie ook uitvoeringsactie 1)	Vanaf september 2023
Opstarten van monitor Beleidsplan Wonen (zie ook uitvoeringsactie 8 over monitoring)	In de monitor dient de voortgang van de pijplijn van plannen en de nieuwbouw in beeld te worden gebracht, gekoppeld aan de resultaten van de ruimte-scheppende maatregelen	
tweejaarlijkse update van het meerjarenuitvoeringsprogramma	Het uitvoeringsprogramma dient (tweejaarlijks geupdated te worden, op basis van actualisering van instroom van (binnenlandse en buitenlandse) migratie, planrealisatie en resultaten van ruimte-scheppende maatregelen.	Jaarlijkse cyclus vanaf mei 2024

[12] We spreken over groei en over zeer beperkte groei. Zeer beperkte groei heeft betrekking op een (netto) toevoeging van minder dan 10 woningen in de periode tot 2032. Wanneer het gaat om meer dan 10 woningen, spreken we over groei.

5.4 Ruimte-scheppende maatregelen

Uitvoeringsactie 5: we schrappen ongewenste plancapaciteit

Om nieuwbouw te kunnen plegen onttrekken we onbenutte, verborgen (en ongewenste) plancapaciteit. Met de vaststelling van dit beleidsplan creëren we de basis voor voorzienbaarheid. We zetten het proces in gang om te komen tot het 'stap voor stap' terugdringen van ongewenste harde en zachte plancapaciteit. Ongewenste planvoorraad bestaat uit plannen die onvoldoende aansluiten bij de kwantitatieve of kwalitatieve behoefte in Sluis. Alle bestaande harde en zachte plannen kunnen worden heroverwogen wanneer deze laag scoren op het Toetsingskader. Dit kan betekenen dat deze plannen op basis van omvang, type woningen, locatie of een combinatie hiervan niet (langer) passen bij de behoefte. Zo kunnen locaties vanuit ruimtelijk planologische overwegingen en/of omgevingskenmerken en/of sociaalmaatschappelijke kenmerken niet aansluiten bij de gewenste woonmilieus die we binnen Gemeente Sluis toevoegen. De procedure hiervoor treedt in werking met de vaststelling van dit beleidsplan conform de volgende stappen:

a) Het voorliggende beleidsplan vormt de 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. Dit betekent dat eigenaren op grond van dit beleidsplan de mogelijkheid hebben de bestemming nog tot drie jaar vanaf de vaststelling van dit beleidsplan te realiseren. Na drie jaar volgt herbestemming als de ontwikkeling niet voor die deadline van start gegaan is.
b) Het voorliggende beleidsplan vormt de basis voor het onttrekking van planologische capaciteit, zoals planologische ruimte, onbenutte bestemmingen op panden en onbenutte plancapaciteit (indien ruimtelijk wenselijk gekoppeld aan sloop). Dit betekent dat eigenaren op grond van dit beleidsplan de mogelijkheid hebben de onbenutte bestemming nog tot drie jaar vanaf de vaststelling van dit beleidsplan te realiseren. Na verstrijken van deze einddatum kunnen we het besluit nemen onbebouwde (onbenutte) harde plancapaciteit uit de bestemmingsplannen c.q. het omgevingsplan weg te bestemmen. We administreren de (voorgenomen en feitelijke) onttrekkingen, en geven deze door aan de provincie Zeeland. Uiteindelijk worden deze in het bestemmingsplan of Omgevingsplan[13] vastgelegd, door middel van een parapluplan[14].
c) In de periode daaraan voorafgaand kunnen de onttrekkingen privaatrechtelijk verankerd worden in het kadaster bijvoorbeeld door een combinatie van kettingbeding en kwalitatieve verplichting[15] waarmee de bestemming de facto is onttrokken en is er geen risico dat de bestemming alsnog wordt benut.
d) Omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor nieuw te realiseren woningen in de groei- en transformatiegebieden worden alleen verleend wanneer deze in een behoefte voorzien: ofwel door het invullen van de reguliere of bovenlokale vraag (zie eerdere acties, op basis van het Toetsingskader in bijlage A) ofwel door compensatie van onttrekking van de planvoorraad.
e) Optioneel kan een omgevingsvergunning onder de opschortende voorwaarde[16] worden verleend tot dat de ontwikkelende partij zorg draagt voor het voldoende onttrekken van de betreffende bestemming.
f) We werken voor nieuwe plannen en initiatieven volgens het principe: 'Up or out'. Dit betekent dat plannen die op grond van het Toetsingskader nieuw in de woningbouwprogrammering worden opgenomen ook binnen een termijn van drie jaar tot ontwikkeling moeten komen. Indien het initiatiefnemers niet lukt om binnen deze termijn het plan tot uitvoering te brengen (vastgesteld bestemmingsplan) kunnen we het plan uit de woningbouwprogrammering verwijderen.
g) Wanneer een plan met een verleende omgevingsvergunning niet binnen een termijn van 104 weken tot ontwikkeling wordt gebracht wordt de verleende omgevingsvergunning in beginsel ingetrokken. Indien nodig (en bij risico van het indienen van een nieuwe aanvraag), zal de gemeente gelijktijdig met het intrekken van de

[13] Na ingang van de Omgevingswet die volgens de laatste planning van de Rijksoverheid wordt voorzien in 2023, gaan bestemmingsplannen op in omgevingsplannen.
[14] Ook wel facetbestemmingsplan genoemd. Dit is een thematische herziening van de vigerende bestemmingsplannen door de plannen op één onderdeel of facet integraal te herzien. In dit geval op het weghalen van de planologische ruimte, onbenutte bestemmingen op panden en onbenutte plancapaciteit. Voor het overige blijft de vigerende regeling van het integrale bestemmingsplan intact. We voegen in feite een 'extra laag' aan het vigerende bestemmingsplan of omgevingsplan toe.
[15] Dit kan in een notariële akte worden opgenomen tussen kopende en verkopende partij, die vervolgens kadastraal wordt ingeschreven.
[16] Vast te leggen in de Anterieure Overeenkomst

CONCEPT

omgevingsvergunning een wijziging van het bestemmingsplan starten middels het nemen van een voorbereidingsbesluit.

De vaststelling van het voorliggende beleidsplan Wonen maakt het creëren van voorzienbaarheid voor alle belanghebbenden beleidsmatig kenbaar. Dit betekent in beginsel dat er één jaar respectievelijk drie jaar na vaststelling van dit beleidsplan planologische ruimte gaat ontstaan om nieuwe plantitels toe te voegen. Het schrappen van plantitels en/of onbenutte plancapaciteit leggen we daarnaast ook publiekrechtelijk vast. Dit doen we afhankelijk van de situatie door:

- Gehele herbestemming (met een invulling met een alternatieve bebouwde of onbebouwde functie)
- Het schrappen van de woonbestemming in de bestemmingsplanomschrijving (alleen als er sprake is van een bredere bestemming)
- Uitsterfconstructie: na verloop van tijd vervalt een ongewenste functie wanneer deze niet wordt gebruikt, met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of van rechtswege. Als locatie langere tijd (meestal 1 tot 3 jaar) niet meer in gebruik is als woning, vervalt de ongewenste functie van rechtswege, of als gevolg van een wijzigingsbevoegdheid.
- Herbestemming met een wijzigingsbevoegdheid (als we direct een bestemmingsplan in procedure willen brengen (zonder wachttijd).

Anticiperend op de publiekrechtelijke verankering van de voorzienbaarheid kunnen we als gemeente Sluis al wel overgaan tot het verlenen van rechten op het toevoegen van nieuwe woningen, op basis van het basisprogramma (100 woningen tot en met 2032) en de Woondeal (in totaal 270 woningen tot en met 2030), en indien gewenst daarbovenop, 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.

RUIMTE VOOR WOONKWALITEIT

Het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland heeft een beleidsnotitie “Ruimte voor Woonkwaliteit” vastgesteld. Hierin is onderbouwd hoe gemeenten ondanks een overcapaciteit aan woningbouwplannen, onder voorwaarden toch nieuwe woningbouwplannen kunnen toevoegen aan de plancapaciteit. Als er een bestuurlijk geaccordeerd Plan van aanpak is, waarin onderbouwd wordt op welke manier de harde plancapaciteit teruggebracht wordt (inclusief tijdpad), is dit te gebruiken als argument om vooruitlopend op de acties van het Plan van aanpak kwalitatief goede toevoegingen aan de harde plancapaciteit toe te staan, ook al is er geen ladderruimte meer. De Provincie Zeeland wil zich hier hard voor maken, omdat dit uiteindelijk bijdraagt aan het gezamenlijke doel van het woonbeleid. Wanneer een in kwalitatief opzicht gewenst woningbouwplan (zie hoofdstuk 5) in procedure wordt gebracht door de gemeente Sluis, zullen Gedeputeerde Staten onder verwijzing naar dit plan van aanpak reageren met instemming. Er wordt op die manier namelijk bijgedragen aan de gezamenlijk doelstelling op het gebied van wonen en er is sprake is van een goede onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De deprogrammeeropgave wordt hierdoor wel verhoogd met het aantal woningen dat door het in kwalitatief opzicht gewenste plan wordt mogelijk gemaakt. (zie ook bijlage D)

Tabel 6: stappen bij uitvoeringsactie 5

stappen in deze uitvoeringsactie vanaf moment van vaststelling Beleidsplan Wonen	toelichting	tijdpad
Starten met het creëren van voorzienbaarheid.	Voor het schrappen van plannen moet een traject gevolgd worden dat start met het creëren van voorzienbaarheid: het voorliggende beleidsplan vormt deze start. Door met dit beleidsplan aan te kondigen dat we de bestemming van ongewenste plannen aankondigen, ontstaat een eerste stap in ‘passieve risico aanvaarding’. Daarna kan de bestemming aangepast worden. Hieronder staan deze stappen verder uitgewerkt.	Vaststelling beleidsplan wonen (mei 2023)

CONCEPT

Plannen toetsen op basis van vastgesteld toetsingskader	Bestaande harde plannen, bestaande zachte plannen en nieuwe plannen toetsen op basis van het Toetsingskader (zie ook uitvoeringsactie 1 en bijlage A met daarin het Toetsingskader).	Vanaf mei 2023
Lijst van te schrappen harde plannen opstellen	Lijst van te schrappen plannen opstellen. Dit zijn plannen die ongewenst zijn en nu een harde planstatus hebben. In overleg treden met initiatiefnemers van deze plannen. Verkennen of pmc's gewijzigd kunnen worden. Wanneer ontwikkellocatie ongewenst is streven naar 'verleiden' hun reeds vastgestelde plannen in te ruilen (geheel of ten dele) voor de door de gemeente wél gewenste locaties.	Vanaf mei tot september 2023
In beeld brengen risico's op economische schade in geval van schrappen van harde plantitels.	Belangrijk is te verkennen of er sprake is van juridische risico's in geval van het schrappen van harde en/of zachte plantitels. Risico's op planschade zijn nihil (bij correcte uitvoering van de stappen bij uitvoeringsactie 5). Mogelijk is sprake van risico's op economische schadeclaims indien in het verleden door de gemeente verwachtingen zijn vastgelegd over het meewerken aan de uitvoering van (harde of zachte) plannen. Hierover vragen we (extern) juridisch advies via het expert team woningbouw (RVO). Per plan ontvangen we een maatwerkadvies.	Vanaf mei tot september 2023
Uitvoering van de juridische adviezen	Per plan voeren we het maatwerkadvies van het expertteam woningbouw (RVO) uit. Gesprekken met betrokken initiatiefnemers om plannen te wijzigen of er minnelijk uit te komen kunnen hier deel van uitmaken.	Vanaf oktober 2023
Parapluplan voor schrappen van losse plantitels	Toevoegen van een extra kaartlaag (parapluplan) aan het omgevingsplan met daarin het schrappen van onbenutte plantitels en dubbelbestemmingen met wonen die niet worden gebruikt. In deze kaartlaag omschrijven we dat er per perceel sprake is van één woning per perceel. Onttrokken bestemmingen geven we jaarlijks in een veegplan weer en geven we door aan provincie Zeeland	Voorbereiding starten vanaf mei 2023, kaartlaag toevoegen aan omgevingsplan
Borgen van de uitvoering van plannen	Voor aangepaste plannen borgen we de daadwerkelijke uitvoering ervan door te werken met limitatieve plantitels en deze contractueel vast te leggen.	Vanaf mei 2023
Intrekken van omgevingsvergunningen die verlopen zijn.	Verleende omgevingsvergunningen dienen binnen 104 weken tot uitvoering gebracht te worden. Indien de uitvoering niet tot stand komt kan gemeente Sluis deze termijn handhaven doen. Ingeval van ongewenste plannen werkt gemeente niet mee aan nieuwe aanvraag, door een voorbereidingsbesluit .	Vanaf mei 2023

Uitvoeringsactie 6: Planologisch scheiden van de markt voor permanent wonen en die voor tweede woningbezit

Dit beleidsplan Wonen vormt de grondslag om de functie wonen te versterken en derhalve het tweede woningbezit en toeristische verhuur binnen de woonkernen beheersbaar te krijgen c.q. zo mogelijk terug te dringen. Woningen zetten we binnen de bebouwde kern primair in als hoofdverblijf (permanente bewoning). Leegstand en verpaupering moeten worden voorkomen. Uitgangspunt is dat alleen woningen die niet (meer) geschikt zijn voor permanente bewoning mogen uitstromen naar de markt voor tweede woningen[17]. Voor toeristische verhuur zetten we instrumenten in om het scherp in beeld te brengen[18] en waar nodig in te grijpen. Het bevorderen van de leefbaarheid in de kernen en het voorkomen van overlast voor omwonenden zijn daarbij leidend.

In stads- en dorpskernen zetten we in op permanente bewoning. Op deze plekken stimuleren we het permanent wonen door tweede woningbezit te reguleren. Dit doen we door het administratief scheiden van de markt voor regulier (permanent) wonen en niet-regulier wonen. Reguliere woningen die vanwege het informeel in gebruik blijven

[17] Een tweede woning is een woning waarin de eigenaar niet zelf woont. De eigenaar heeft ergens anders het hoofdverblijf. De eigenaar gebruikt de tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Een tweede woning mag niet recreatief verhuurd worden.
[18] Toeristische verhuur is het te huur aan bieden van een woning of kamer, eventueel met ontbijt, voor vakantiedoeleinden. Toeristische verhuur mag alleen in een pand met de bestemming 'Wonen' volgens het bestemmingsplan of in een bedrijfswoning. Voor starten met toeristische verhuur is met de vaststelling van de huisvestingsverordening een vergunning nodig. De eigenaar of hoofdgebruiker die de verhuur regelt, woont zelf permanent in de woning waarin de toeristische verhuur plaatsvindt.

als tweede woning en daarmee de facto zijn onttrokken aan de reguliere woningvoorraad dienen te worden geregistreerd. Hierdoor ontstaat er (administratief) ruimte voor nieuwbouw.

Bestaande tweede woningen respecteren, nieuw alleen bij ongeschiktheid voor permanente bewoning
Voor het gebruik van een reguliere woning als **tweede woning** voeren we een vergunningsplicht in[19]. 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 voor het gebruik als tweede woning hadden - en nog steeds aan de voorwaarden voldoen - geldt een wettelijk overgangsrecht. De oude vergunning herleeft dan en is objectgebonden en verhandelbaar. Eigenaren van bestaande tweede woningen die nog niet eerder vergund zijn kunnen deze vergunning alsnog aanvragen. We respecteren hiermee de rechten van bestaande tweede-woningbezitters. Bij verkoop is de insteek van deze woningen – dus ook die woningen die nu in gebruik zijn als tweede woning - terugstromen naar de markt van permanente bewoningen. Deze vergunning is persoongebonden en niet verhandelbaar.

Voor nieuwe tweede woningen maken we onderscheid tussen woningen binnen de kernen en woningen in het buitengebied. Binnen de kernen verlenen we geen vergunningen tenzij sprake is van woningen die niet geschikt of gewild zijn voor permanente bewoning. Het gaat om voor de permanente woningmarkt incourante woningen. Denk aan: incourante locatie (met het toestaan van een tweede woning wordt een ruimtelijk knelpunt opgelost), grootte van de woning (de woning is te klein voor reguliere bewoning) en onverkoopbaarheid van de woning tegen een marktconforme vraagprijs.

Meldingsplicht voor toeristische verhuur: opgave scherp in beeld en ingrijpen waar nodig
We kijken anders aan tegen tweede woningbezit en toeristische verhuur. Voor **toeristische verhuur** van reguliere woningen is een registratieplicht ingevoerd in 2022. Bestaande aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur hebben de verplichting zich binnen zes maanden na inwerkingtreding van de registratieplicht te registreren. Dit registratienummer moet vermeld worden bij verhuuradvertenties.

Aanvullend voeren we een meldingsplicht in voor toeristische verhuur[20]. Hiermee houden we bij hoeveel nachten per jaar woningen worden verhuurd. Toeristische verhuur wordt enkel toegestaan als ondergeschikt aan de woonfunctie, ten hoogste gedurende 4 weken per jaar (28 dagen in meerdere periodes mogelijk). Toeristische verhuur blijft hiermee dus ondergeschikt mogelijk We voorkomen dat woningen worden opgekocht met het hoofddoel hier verhuurrendement uit te halen.

Tabel 7: stappen bij uitvoeringsactie 6

stappen in deze uitvoeringsactie vanaf moment van vaststelling Beleidsplan Wonen	toelichting	tijdpad
Opstellen van een actuele huisvestingsverordening	Schrijven van de teksten waarmee de meldings- en vergunningplicht worden opgenomen in de huisvestingsverordening	Voorjaar 2023
Vaststelling huisvestingsverordening door de gemeenteraad	Besluitvorming door gemeenteraad over huisvestingsverordening waarmee nieuwe regels in werking treden	Mei 2023
Vergunningverlening en handhaving op basis van de huisvestingsverordening	Aanvragen in behandeling nemen en handhaving op orde	Na vaststelling, doorlopend.

stappen in deze uitvoeringsactie vanaf moment van vaststelling Beleidsplan Wonen	toelichting	tijdpad
Juridische verankering van uitvoeringsactie 5	Opstellen van het omgevingsplan Sluis, met parapluplan voor verborgen plantitels, en tweejaarlijkse update van onttrekkingen	2023/2025[21], tweejaarlijkse update

[19] Op dit moment wordt, nav een raadsbesluit, al in bestemmingsplannen voor nieuwbouwwoningen in bestemmingsplannen geborgd dat deze nieuwbouwwoningen uitsluitend gebruikt mogen worden voor permanente bewoning.
[20] Via hetzelfde systeem als de registratieplicht
[21] Hangt samen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet en implementatie daarvan in Sluis.

Juridische verankering van uitvoeringsactie 6	Vaststelling Huisvestingsverordening	Mei 2023

5.5 Monitoring

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

Dit Beleidsplan Wonen heeft een looptijd van tien jaar (t/m 2032) en geeft een globale ontwikkelrichting aan, waarbinnen het belangrijk is flexibel in te kunnen spelen op verwachte en onverwachte ontwikkelingen aan de vraagkant. Om deze reden verankert het beleidsplan de woningbouwopgave met een jaarlijkse monitoring van de vraag en het aanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin, door:

- Het monitoren van panden die zijn (her)bestemd als tweede woning
- Het monitoren van overige onttrekking zoals sloop en het schrappen van onbenutte plancapaciteit. Zo blijven veranderingen scherp in beeld, worden mogelijke onttrekkingen (en daarmee vervangingsopgaven) geregistreerd en kan er indien nodig worden bijgestuurd.
- Het monitoren van verhuisbewegingen: in hoeverre weten we bovenlokale of bovenregionale huishoudens naar Sluis te trekken die een extra woningbouwvraag met zich meebrengen?
- Het monitoren van de ontwikkeling van harde en zachte plantitels voor woningbouw.

Tabel 8: stappen bij uitvoeringsactie 7

eerste stappen in deze uitvoeringsactie	toelichting	tijdpad
Uitwerken monitoringsystematiek	Systematiek monitor stemmen we af met provincie Zeeland en regio Zeeuws Vlaanderen.	Najaar 2023
Tweejaarlijkse update van de monitor conform de bovenstaande vier lijnen	We rapporteren jaarlijks over de ontwikkelen en stemmen met de regio en provincie Zeeland af wat dit betekent voor de plancapaciteit.	Jaarlijks

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

Twee jaar na vaststelling van het Beleidsplan Wonen is een tussentijdse evaluatie van het beleid voorzien. Afhankelijk van marktomstandigheden, krapte of leegstand in de woningmarkt, ontwikkeling van de harde en zachte plantitels, (registratie van) vastgoed met recreatief gebruik of tweede woningbezit, praktijkervaringen met sloop- onttrekking en nieuwbouw in balansgebieden en de mate van het kunnen aantrekken van huishoudens van buiten de gemeente, kan het beleidsplan worden gewijzigd. Gemeente Sluis kan komen tot een wijziging van ambities & doelen, visie, acties, het woningbouwprogramma en uitvoeringsinstrumenten uit dit Beleidsplan Wonen. Het kan gaan om een aanscherping of aanpassing op niveau van een kern of locatie, of op niveau van gemeente Sluis als geheel.

Tabel 9: stappen bij uitvoeringsactie 8

eerste stappen in deze uitvoeringsactie	toelichting	tijdpad
Evaluatie van stand van zaken uitvoering beleidsplan Wonen	Evaluatie van uitvoeringsacties 1 tot en met 8 met aanbevelingen en eventueel aanscherpingen voor vervolg.	Mei 2025

CONCEPT

5.6 Samenvatting van de uitvoeringsacties

Tabel 10: samenvatting van de uitvoeringsacties

Programma	Ruimte-scheppende maatregelen	Hoe doen we dit?
Transformatie (210 zorg-gerelateerde woningen en onttrekking van reguliere woningen)	Uitvoeringsactie 1: We investeren in de bestaande woonvoorraad	Aanvraag Volkshuisvestingsfonds, en op te zetten Transitiefonds (Zeeland, onderdeel bod Woondeal) Transitieprogramma uitwerking in beleidsplan en in Masterplan Oostburg
Basis (+100 woningen) ↓ *(Ambitie +845 woningen)*	Uitvoeringsactie 2: nieuwe plannen worden afgewogen met procesboom	Toetsingskader, bijlage bij dit beleidsplan
	Uitvoeringsactie 3: toepassen voorkeursvolgorde bij toevoegen sociale huur en/of flexwoningen	Beleidsregels Beleidsplan
	Uitvoeringsactie 4: Aanwijzen groei-, balans-, en transitiegebieden	Beleidsplan, Toetsingskader PMC per deelgebied. (PMC's per kern niet ter inzage)
	Uitvoeringsactie 5: schrappen van ongewenste plancapaciteit	Voorzienbaarheid op basis van Beleidsplan. Nadere uitwerking op basis van Plan van aanpak plancapaciteit en bestemmingsplan.
	Uitvoeringsactie 6: Scheiden 2e woningen en toeristische verhuur en permanente woningmarkt	Huisvestingsverordening, op basis van schaarste-onderzoek
Randvoorwaarden	Uitvoeringsactie 7: uitwerking in de vorm van een bestemmingsplan en/of omgevingsplan	Dynamisch Meerjarenuitvoeringsprogramma (niet ter inzage)
	Uitvoeringsactie 8: jaarlijks monitoren van ontwikkelingen in vraag volgens de programma's en de ontwikkeling van het (plan)aanbod	
	Uitvoeringsactie 9: iedere drie jaar een tussentijdse evaluatie van de stand van zaken en richting die we met beleidsplan op gaan	Monitoring

Bijlage A: Toetsingskader: spelregels voor nieuwe initiatieven

Het Toetsingskader bestaat uit de volgende onderdelen:

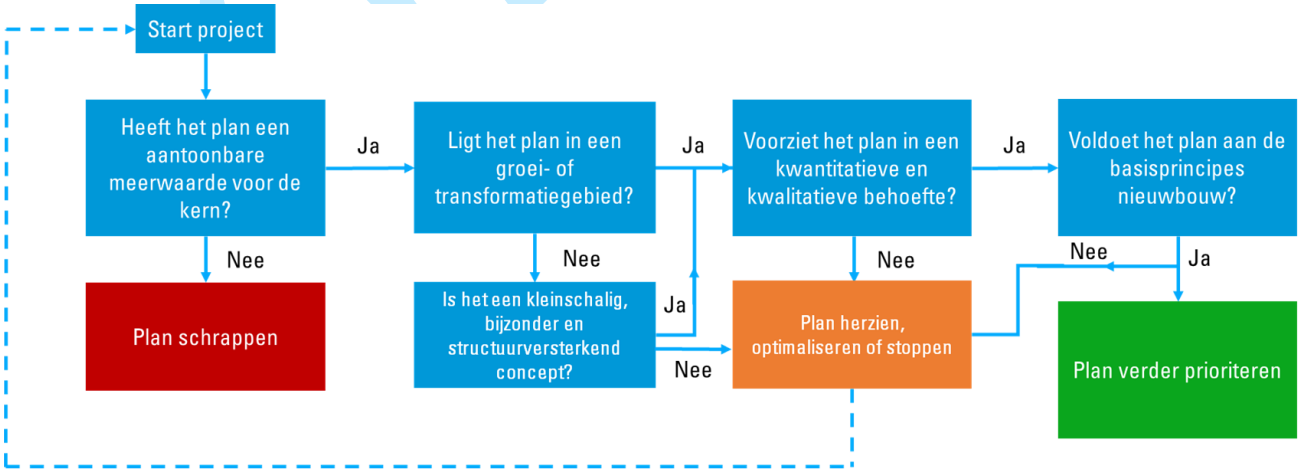
- Procesboom nieuwbouw
- Basisprincipes nieuwbouw
- Bespreekformat voor nieuwe en bestaande initiatieven
- Afwegingskader voor prioritering van bestaande en nieuwe plannen

Procesboom nieuwbouw

Volgens de uitgangspunten uit het Omgevingsplan Zeeland 2018, de regionale woonvisie Zeeuws-Vlaanderen en het Visiedocument Krachtig Verbonden, gemeente Sluis, moet de ontwikkeling een gevolg zijn van onttrekking van de bestaande voorraad en/of bijdragen aan het bereiken van de specifieke aanvullende groeiambitie. Buiten deze aangewezen gebieden willen we in principe geen nieuwe woningen bouwen. Dit met uitzondering van gedegen onderbouwde zeer kleinschalige en/of bijzondere concepten die aansluiten bij lokale initiatieven van inwoners (bijvoorbeeld CPO's).

De spelregels voor uitbreidingen nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen staan samengevat in de volgende procesboom. Een uitwerking van de procedure en definities van de procesboom staan vanaf de volgende pagina.

Figuur A1: Procesboom woningbouw toekomstige woninggebieden



CONCEPT

DEFINITIES PROCESBOOM:

Start project: (eerste) indiening van plan bij gemeente Sluis (conform onderstaand bespreekformat)
Aantoonbare meerwaarde voor de kern: het plan draagt bij aan draagvlak voor voorzieningen passend bij het type wijk (zorgwijk (gekoppeld aan eerstelijnszorgvoorzieningen), gezinswijk (gekoppeld aan de beschikbaarheid van onderwijsvoorzieningen in de kern), buitengebied (buiten de bebouwde kom); het plan lost een bestaand (ruimtelijk) probleem op; of zorgt voor kwalitatieve versterking van de bestaande voorraad (bouwkundige versterking of verduurzaming).
Kleinschalig, bijzonder en structuurversterkend concept: 'Kleinschalig': max 8 woningen; 'Bijzonder': ter beoordeling van gemeente Sluis (denk aan CPO, lokaal initiatief, specifieke hofjes); 'structuurversterkend': zie 'aantoonbare meerwaarde voor de kern'.
Kwantitatieve behoefte: Behoefte door gemeente door monitoring onderbouwd volgens basis-, transformatie- en/of ambitieprogramma. Dit conform de Ladder voor duurzame verstedelijking.
Kwalitatieve behoefte: Plan voorziet met type woningen in behoefte zoals bepaald in dit 'beleidsplan wonen' of actualisatie hiervan. Bovendien passen de type woningen bij de indeling naar 'zorgwijken' (in kernen met zorgvoorzieningen)', 'gezinswijken' (in kernen met onderwijsvoorzieningen).
Basisprincipes nieuwbouw: zie onderstaand.

Basisprincipes nieuwbouw

Onderstaande basisprincipes en spelregels, aansluitend op het OZ 2018, de Zeeuwse Woonagenda en de regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen zijn het vertrekpunt in dit beleidsplan:

1. Voor nieuwe woningbouwplannen of uitbreidingen van bestaande wijken/kernen is ruimte als
    - deze aantoonbaar toegevoegde waarde bieden aan het woonklimaat in Sluis, en
    - leiden tot versterking van de leefbaarheid en de vitaliteit van de kernen, en
    - geen ongewenste neveneffecten hebben op bijvoorbeeld de leegstandsontwikkeling, en
    - aansluiten bij de behoefte zoals bepaald in dit Beleidsplan Wonen

2. Er blijft ruimte voor verantwoorde doorontwikkeling van bestaande wijken en buurten, binnen bestaand bebouwd gebied. Dit kan zolang deze:
    - passen in de visie op gewenste woningtypen op gewenste locaties,
    - ten goede komen aan de leefbaarheid
    - geen ongewenste neveneffecten hebben op andere wijken/kernen.

3. Herinvulling van waardevol bestaand vastgoed zoals monumenten en/of cultureel erfgoed prioriteren we in de eerste plaats in groei- en transformatiegebieden[22]. Het gaat daarbij om karakteristieke en/of beeldbepalende gebouwen waarbij sprake kan zijn van herinvulling met woningbouw.
    - Een 'karakteristiek gebouw' is een bouwwerk, dat vanwege haar cultuurhistorie of architectuur opvalt. Hiervan kan gebruik worden gemaakt indien het pand is aangewezen als monument, dan wel wanneer het pand is opgenomen op de inventarisatielijst voor monumenten.
    - Een beeldbepalend gebouw is een gebouw dat door de gemeente in het bestemmingsplan is vastgelegd als een beeldbepalend gebouw. Beeldbepalende gebouwen bepalen mede het aanzicht van het dorp of stad of zijn onderdeel van een structuur die belangrijk is voor het karakter van het dorp/stad of landschap. Beeldbepalende panden zijn van belang voor de stedenbouwkundige of landschappelijke samenhang.

    Er kan ook de keuze gemaakt worden om bepaald waardevol leegstaand vastgoed buiten de groei- en transformatiekernen geen nieuwe invulling met wonen te geven, want de prioriteit ligt bij versterking van de groei- en transformatiegebieden.

[22] Incidenteel kunnen we besluiten hiervan af te wijken, wanneer hier zwaarwegende redenen voor zijn.

CONCEPT

Wanneer sprake is van het kunnen behouden van karakteristieke of beeldbepalende bebouwing kunnen intern extra wooneenheden worden gerealiseerd, indien:

a. aangetoond wordt dat daarmee het pand kan worden behouden;
b. de karakteristieke kenmerken van het pand blijven behouden;
c. het aantal toe te voegen wooneenheden in verhouding staat met de omvang van het pand;
d. het aantal eenheden wordt onderbouwd vanuit het oogpunt van behoud van het pand.

4. Inbreiding voor uitbreiding. Nieuwe woningbouwontwikkeling concentreren we zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom van een kern in de gemeente Sluis, aansluitend op de omschrijving van bestaand bebouwd gebied zoals deze in het Omgevingsplan van provincie Zeeland staat gedefinieerd.

5. Voor locaties waar de woonbestemming (waar mogelijk) moet worden onttrokken maakt gemeente Sluis een afweging over het nieuw faciliteren van bebouwde bestemmingen. Gemeente Sluis baseert en behandelt de 'herbestemming' als zijnde een nieuw project. De procesboom dient dan te worden doorlopen.

WANNEER DIENT DE PROCESBOOM TE WORDEN DOORLOPEN?

- Bij elke aanvraag of wens.
- Zodra een initiatief vraagt om een intentieverklaring/bestemmingsplanprocedure/gebruikswijziging.
- In de procesboom veronderstellen we dat het niet voor zal komen dat er grootschalige woninginitiatieven buiten groei- en transformatiegebieden zullen zijn, in de geest van de hoofdprincipes van dit beleidsplan.

HOE WORDT EEN INITIATIEF BEOORDEELD?

Initiatiefnemer werkt het onderstaande bespreekformat uit, en legt deze voor aan de gemeente

- Beschrijving plan/initiatief.
- Bestaande situatie (omvang, meerwaarde, voorzieningen, type wijk/gebied, et cetera).
- Behoefte waarin het plan voorziet: op basis van basisprogramma uit huishoudens groei, o.b.v. het transformatieprogramma met koppeling aan transformatie van bestaande woningen en/of onttrekken van woningen aan de bestaande voorraad door herbestemming naar geregistreerde tweede woning en recreatief gebruik of o.b.v. het ambitieprogramma door het aantonen van groei door huishoudens van buiten gemeente.
- Effectanalyse.
- Aansluiting bij basisprincipes en spelregels.

Tabel A2: Bespreekformat voor initiatiefnemers bij nieuwbouwprojecten

Thema	Toelichting
Locatie Inclusief kaart precieze afbakening	•
Huidige planstatus in bestemmingsplan	•
Huidige situatie (kwantitatief) • Omvang gebied in m²s • Omvang in aantal woningen	•
Huidige situatie (kwalitatief) • Compacte beschrijving • Onderscheidend vermogen • Indicatieve reikwijdte (trekkracht) gerelateerd aan ambitieprogramma met aantrekken va inwoners van buiten de gemeente/Nederland	

CONCEPT

Beoogd plan/ambitie: Door gemeente gedragen voorstel met gewenst: • Label programma (basis, transformatie, ambitie) • Label gebied (groei, transformatie, balans). • Label wijk (zorgwijk, gezinswijk, buitengebied). • Aantal woningen • Productmarktcombinaties • Gebiedsafbakening op kaart • Saldering (plantitels, recreatie)	•
Samenhang met beleid • OZ 2018 • Woonagenda Zeeland • Woondeal op grond van NWBA • Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen • Regionale woonvisie Zeeuws-Vlaanderen (2022) • Beleidsplan Wonen	•
Belangen in plangebied • Afspraken • Participatie	•
Neveneffecten • Kwantitatief • Kwalitatief	•

Afwegingskader voor prioritering van (bestaande en nieuwe) plannen

De voorgaande criteria zijn harde eisen voor het in behandeling nemen van nieuwe woningbouwplannen. We verwachten echter dat verdere prioritering van locaties nodig en wenselijk is. Daarom werken we met het volgende afwegingskader, om de goede plannen op de juiste locaties in onze gemeente te kunnen prioriteren. Dit gaat in feite om plannen aan het eind van het stroomschema (het groene 'prioriterings-vakje' in figuur 1).

Structuurversterking: juiste woningen op de juiste plekken

Als gemeente vinden we het belangrijk dat we, daar waar nog ruimte is voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering, dit doen op de meest wezenlijke plekken in onze kernen. Hiervoor hebben we in ons afwegingskader een harde eis: we werken in principe uitsluitend mee aan woningbouwontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied (volgens de Ladder voor Duurzame Verstedelijking), en breiden het ruimtebeslag in principe niet buiten de kernen uit.

Daarnaast hebben we in het afwegingskader de volgende prioriteringsvoorwaarden opgenomen:

- Nabijheid van voorzieningen: we werken mee aan woningbouwplannen in en om onze (dorps- en stads)centra. De eerste reden hiervoor is de vergrijzende bevolking: zodra inwoners minder vitaal worden, is het belangrijk dat zij hun dagelijkse voorzieningen zelfstandig (te voet) kunnen bereiken. Woningen voor deze doelgroep dienen daarom nabij winkels en (waar mogelijk) zorgvoorzieningen gebouwd te worden in de vorm van zorgwijken. De tweede reden is de structuurversterking van onze kernen, ook bijvoorbeeld wanneer winkelgebieden naar de toekomst toe soms compacter dienen te worden: woningen toevoegen rondom de centra draagt bij aan levendige kernen en meer draagvlak voor voorzieningen. In tegenstelling tot woningen toevoegen aan de randen: dat slaat als het ware gaten in de structuur van onze kernen.
- Structuurversterkende locatie: daarnaast kijken we naar de noodzaak tot revitalisering van een specifieke locatie of specifieke pand met een woonbestemming of een andere bestemming. We onderscheiden oplossen van problemen met incourante panden uit de bestaande voorraad, leegstand en behouden van een monument:
    - Bij incourante planden uit de bestaande voorraad of langdurige leegstand kunnen er negatieve effecten op de omgeving ontstaan. Daarom kijken we als gemeente of en hoe we medewerking kunnen verlenen

aan de aanpak van structurele leegstand of een 'rotte kies', zeker op beeldbepalende plekken en rondom de (dorps)centra van de dorpen en steden binnen gemeente Sluis. Oplossen van leegstand of een rotte kies betreft **maatwerk** per situatie, en is geen garantie voor woningbouwontwikkeling

- Daarnaast werken we als gemeente ook graag mee aan het behouden van monumentale objecten. In dit geval gaat het dus niet alleen om behouden en revitaliseren van de locatie, maar ook van het vastgoed zelf. Uitgangspunt hierbij is dat toevoeging van de woning noodzakelijk moet zijn voor het behoud van het monument. Daarnaast moet het monument nabij voorzieningen staan (gezien de toenemende groep oudere huishoudens).

Tabel A3: afwegingskader voor prioritering van nieuwe woningbouwplannen

	Criterium	Beoordeling van dit criterium	
	Criterium 0: Kwantitatieve woningbehoefte		
	Over welke aantallen hebben we het?	Het plan past binnen de (resterende) behoefte aan kwantitatief toe te voegen woningen in de gemeente Sluis, op basis van de groei die mogelijk wordt om het ambitieprogramma te realiseren, de actuele transformatieopgave en bestaande harde plannen (aanbod).	
	Criterium 1: Aansluiting op kwalitatieve woningbehoefte – HARDE EIS		
	Welke woningtype en welke aantallen?	Het plan past binnen de resterende behoefte aan kwalitatief toe te voegen woningen per dorp of stad. Op basis van de vraag per woningtype en het bestaande aanbod in harde plannen. *Dus: als bestaande harde plannen al voorzien in de behoefte naar het betreffende woningtype (tabel 1), is er geen ruimte voor een nieuw plan.*	Aansluiting op de kwalitatieve behoefte is **vereist** voor ieder nieuw plan
		Gezien de vergrijzing die op de gemeente Sluis afkomt, en de tekorten aan levensloopgeschikte woningen in alle kernen, kiezen we alleen voor levensloopbestendige woonconcepten. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden woningen zijn, geschikt voor gezinnen, starters of ouderen.	Levensloop-bestendigheid is **vereist** voor ieder nieuw plan
	Criterium 2: Locatie betreft een groeigebied – HARDE EIS		
	Waar is het plan gelegen? Rekening houdend met kern, BSG	We ontwikkelen uitsluitend binnen bestaand stedelijk gebied (volgens de Ladder voor Duurzame Verstedelijking), en breiden onze kernen niet uit wanneer er nog ruimte is binnen het bestaand stedelijk gebied.	Ligging binnen BSG is **vereist,** (tenzij er geen ruimte is binnen BSG)
		We werken mee aan woningbouwplannen in de kernen met voorzieningen zoals een school en winkels, en ontmoetingsplekken zoals een dorpshuis. In de andere dorpen, steden en gehuchten/buurtschappen werken we alleen mee aan kleine toevoegingen – 'accupunctuur' – mits een grote meerwaarde voor de leefbaarheid of bestaande voorraad van de kernen is aangetoond. *Let op: voor locaties buiten centrumkernen of zonder aantoonbare meerwaarde voor de leefbaarheid/woningvoorraad geldt: we werken hier uiteraard wel mee in het kader van revitalisering/transformatie/sloop-nieuwbouw, waarbij het aantal woningen niet uitgebreid wordt.*	Ligging in centrumkern is **vereist,** tenzij: Meerwaarde voor kern aangetoond. Of: er geen toevoeging van woningen plaatsvindt.
	Criterium 3: transformatie of balansgebied -HARDE EIS		
	Is sprake van een herstructurering of transformatie van bestaande bebouwing?	Als gemeente zetten we in op herstructurering en transformatie. Dit betekent dat we in principe alleen woningen toevoegen op herstructurering en transformatielocaties. Dit geldt voor alle kernen.	Transformatie of herstructurering is **vereist**

CONCEPT

	Prioritering: Structuurversterkende plek		
	Ontwikkeling draagt bij aan structuur-versterkende aspecten.	Aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek; En/of: hergebruik en behoud van waardevol monument.	Maatwerk +
	Prioritering: Nabijheid van voorzieningen		
	Ontwikkeling ligt nabij voorzieningen, zoals winkels, huisarts en OV.	De minimale loopafstand is minder dan 5 minuten / 500 meter; Of: de minimale loopafstand is 5 tot 10 minuten / 500 tot 1.000 meter; Of: de minimale loopafstand is meer dan 10 minuten / 500 tot 1.000 meter.	++ 0 --
	Prioritering: Vernieuwend woonconcept of bediening specifieke doelgroep		
	Ontwikkeling is vernieuwend of bedient specifieke doelgroep.	Innovatieve woonconcepten voegen iets toe dat complementair is aan de bestaande woningvoorraad, dus niet 'meer van hetzelfde'. Voorbeelden zijn: middenhuur, tiny houses, hofjes of woon-zorgconcepten (niet uitputtend). Het woonproduct is vernieuwend; Of: het woonproduct is niet vernieuwend. Het woonproduct bedient doelgroep ouderen of zorgbehoevenden. Of: het woonproduct bedient geen ouderen of zorgbehoevenden.	 + 0 + 0

WAT STILSTAAT VERGAAT

We nemen in iedere afspraak met private partijen (bijvoorbeeld de Anterieure Overeenkomst, of het verkoopcontract van de grond) op dat oplevering van de woningen binnen 3 jaar na verlening van de omgevingsvergunning moet plaatsvinden. Wanneer dit niet gebeurt, wordt de overeenkomst ontbonden. Zo voorkomen we dat partijen de plantitels vasthouden zonder dat men voornemens is deze op korte termijn te bouwen. Hiermee houden we onze programmering adaptief en wendbaar.

De gemeente kan in uitzonderlijke gevallen afwijken van bouwen op structuurversterkende plekken

Hoewel de gemeente Sluis primair inzet op bouwen op structuurversterkende plekken, zijn er uitzonderingssituaties denkbaar, waarin hiervan afgeweken kan worden. Bijvoorbeeld wanneer een plan past binnen de woningmarktstrategie voor een betreffende kern, en de gemeente het plan vanuit dat perspectief belangrijk vindt, maar het plan zich niet op een structuurversterkende plek bevindt en er geen alternatieve structuurversterkende plekken in de kern aanwezig zijn. Dan kan worden besloten om voor dat specifieke geval af te wijken van het principe van structuurversterking.

Let wel: de afweging om gebruik te maken van deze afwijkingsgrond ligt bij de gemeente Sluis. Het college van B&W mag daarbij per geval zelf bepalen of gebruik wordt gemaakt van deze afwijkingsmogelijkheid. In principe wordt zo veel mogelijk gebouwd op structuurversterkende plekken, en wordt er zo min mogelijk van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik gemaakt.

Voorwaarden voor woningbouw in het buitengebied

Buiten de kernen zijn mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in beginsel beperkt. Buiten de kernen staan we in principe geen toevoeging van woningen aan de woningvoorraad toe. Herstructurering, vervanging of verplaatsing van woningen is mogelijk, zolang dit niet leidt tot uitbreiding van de woningvoorraad.
Woonbestemmingen buiten de kernen (in bebouwing) respecteren we. Alleen bij structurele leegstand van minimaal drie jaar gaan we over tot wegbestemmen van de woonbestemming. De uitwerking hiervan vormt een belangrijk

CONCEPT

onderdeel van het uitvoeringsprogramma. Bij hoge uitzondering staan we het toevoegen van woningen toe buiten de bestaande kernen. Deze uitzonderingen zijn gericht op voorkoming van verpaupering en risico van ondermijnende activiteiten in leegstaande schuren. We reserveren hiervoor een aantal van 6 plantitels per twee jaar[23].

Ten aanzien van vrijkomende agrarische bouwvlakken / bedrijven zijn er de volgende opties:
1) een perceel kan worden omgezet naar Wonen (1 woning) met behoud van de bestaande bijgebouwen.
2) bestaande schuren (bij een woonbestemming) kunnen worden benut conform de NED-regeling (kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten).
3) schuren die detonerend zijn en niet geschikt voor bovenstaande opties kunnen worden gesaneerd binnen de kaders van de ruimte voor ruimte regeling, mits voldaan aan de voorwaarden.

Het primaire uitgangspunt is dat woningen die voortkomen uit toepassing van de ruimte voor ruimte- regeling gerealiseerd worden in de kern dan wel op het eigen terrein. Indien wordt aangetoond dat beide niet mogelijk is kan een bouwtitel worden verplaatst in het buitengebied. Hier werken we slechts met terughoudendheid aan mee.[24]

Bij bouwen in het landelijk gebied geldt dat de nieuwe woning geen verslechtering mag betekenen voor de agrarische bedrijfsvoering in de omgeving. De nieuwe woning mag niet dichter bij een agrarisch bedrijf (en de daarbij horende planologische mogelijkheden) gevestigd zijn dan de dichtstbijzijnde bestaande woning.

CONCEPT

[23] Aansluitend bij de termijn van een tweejaarlijkse monitoring en evaluatie-cyclus.
[24] De bestaande beleidsnotitie 'verplaatsen van bouwtitels in het buitengebied Sluis' wordt overeenkomstig deze uitgangspunten aangepast

Bijlage B: demografie en toelichting woningmarkt-onderzoek drie programma's

In deze bijlage brengen we de historische en verwachte demografische ontwikkelingen in de gemeente Sluis in beeld. Ook geven we een indicatie van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte toegesneden op drie programma's: het basisprogramma, het transformatieprogramma en het ambitie-programma.

Voor de kwalitatieve vertaling van deze programma's maken we voor het Beleidsplan Wonen gebruik van Stec-modellen die gebaseerd zijn op harde gegevens van het CBS, het WoON, de Lokale Monitor Wonen en de meest recente provinciale prognose Zeeland (2022). Belangrijk bij het lezen van deze resultaten is dat ze een uitgangspunt vormen. Het schetst de context waarbinnen woondoelen en -ambities uit voorliggend Beleidsplan Wonen vorm hebben gekregen en waarop voortgebouwd gaat worden. Dit hoofdstuk is dan ook geen blauwdruk voor de toekomst. Hoe de huishoudensontwikkeling en de ontwikkelingen op de woningmarkt zich daadwerkelijk gaan voortzetten in is niet met zekerheid te duiden. Het is zinvol om via monitoring de ontwikkeling van de woningvoorraad (kwantitatief- en kwalitatief) in de afgelopen tien jaren in beeld te brengen. Het is daarbij van belang ontwikkelingen te blijven monitoren om de ambities en doelen uit het Beleidsplan Wonen aan te laten sluiten op de praktijk en waar nodig tijdig bij te kunnen sturen.

B.1 Huishoudensontwikkeling beïnvloed door vergrijzing, verdunning en migratie

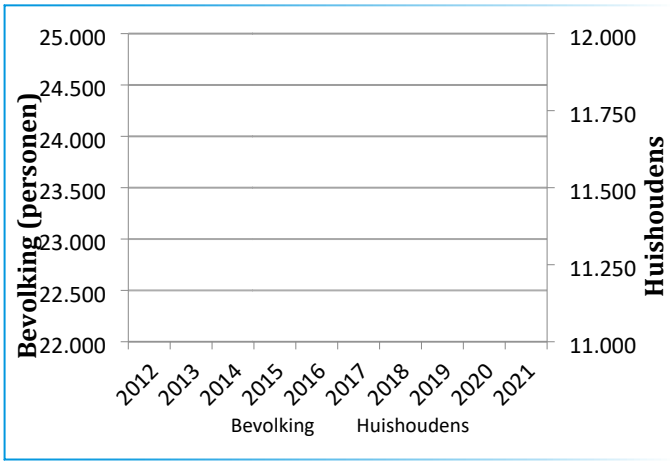
Afgelopen tien jaar afname van het aantal inwoners en een toename van het aantal huishoudens

Wanneer we terugkijken over de periode 2012 tot 2021, dan zien we dat de bevolking in de gemeente Sluis is afgenomen met circa 725 personen. Het aantal huishoudens is diezelfde periode daarentegen met zo'n 45 huishoudens licht toegenomen. In totaal wonen er daarmee circa 23.165 personen in de gemeente Sluis verdeeld over circa 11.275 huishoudens in 2021. Het aantal personen in de gemeente Sluis nam het sterkst af tussen 2017 en 2020. Deze afname vlakt vanaf 2020 enigszins af. De ontwikkeling van het aantal huishoudens laat een ander beeld zien. Het aantal huishoudens nam in de periode 2015 tot en met 2019 namelijk toe, waarna het vanaf 2019 stabiliseerde. Verder zien we dat er sprake van een lichte huishoudensverdunning de afgelopen jaren in de gemeente Sluis. De gemiddelde huishoudensomvang is namelijk gedaald van 2,1 in 2012 naar 2,04 in 2021. Zie onderstaande figuren.

CONCEPT

Figuur B1: Bevolkings- en huishoudensontwikkeling (links) en huishoudensomvang (rechts), gemeente Sluis

Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2022).

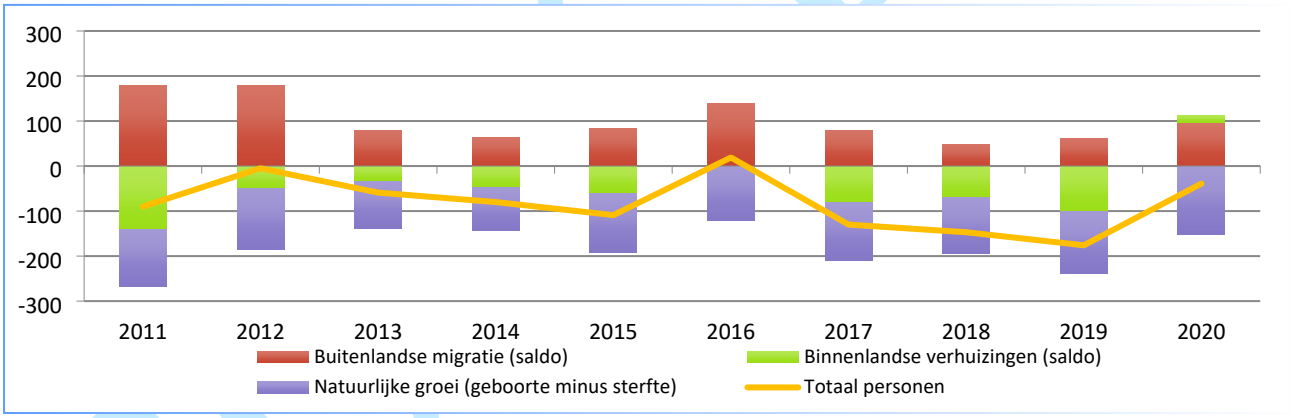




Demografische groei vooral te verklaren door buitenlands migratieoverschot

De ontwikkeling van het aantal huishoudens wordt bepaald door de ontwikkeling van het aantal personen en het verloop van de gemiddelde huishoudensomvang. Zoomen we in op de ontwikkeling van het aantal personen in de afgelopen jaren, dan valt op dat vooral het buitenlandse migratieoverschot een positieve invloed heeft gehad op de bevolkingsontwikkeling. Deze is de afgelopen jaren stabiel hoog geweest. Het binnenlands migratiesaldo was tot en met 2019 negatief en in 2020 positief, met uitzondering van het jaar 2016. In dat jaar was het binnenlandsmigratie saldo circa 0 was. De natuurlijke aanwas laat de afgelopen jaren een negatief saldo zien.

Figuur B2: Ontwikkeling aantal personen per jaar, gemeente Sluis periode 2011-2020



Bron: Stec Groep (2022), op basis van CBS (2020).

INVLOED CORONA OP DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

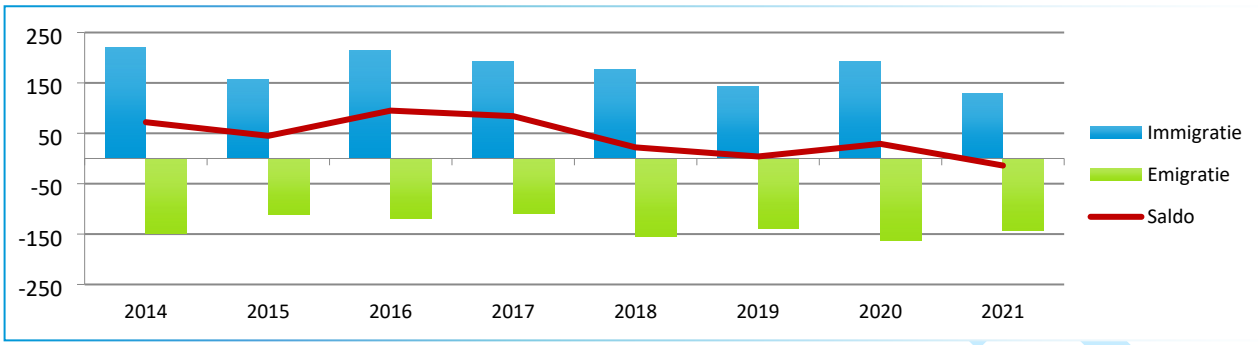
Uit het onderzoek van I&O Research en KAW in opdracht van de Provinciale Commissie Wonen Zeeland, genaamd 'Invloed corona op verhuismotieven' (mei 2021), blijkt dat de bevolking in de provincie Zeeland sinds 2015 toeneemt. Er is al jaren sprake van een positief buitenlands migratiesaldo en sinds 2016 (met uitzondering van 2019) ook sprake van een positief binnenlands migratiesaldo. Dit houdt in dat er meer mensen van buiten de provincie naar Zeeland zijn verhuisd dan er zijn vertrokken. Notie hierbij is wel dat deze verhuizingen deels administratief van aard zijn. Verschillende inschrijven zijn namelijk gedaan voor tweede woningen.

Ingezoomd op relatie met buurland België: (licht) positief migratiesaldo afgelopen jaren

Wanneer we inzoomen op de verhuizingen die plaatsvinden tussen inwoners van de gemeente Sluis en inwoners uit België, dan is het migratiesaldo de afgelopen jaren (licht) positief geweest. In de periode 2014 tot en met 2020 zijn er

dus meer mensen uit België verhuisd en gevestigd in de gemeente Sluis dan andersom. Te zien is dat het positieve migratiesaldo sinds 2016 vooral afvlakt en in 2021 een negatief saldo laat zien (-14 personen).

Figuur B3: Verhuizingen van en naar België, gemeente Sluis 2014-2021



Bron: Gemeente Sluis (2022) op basis van BRP, bewerking: Stec Groep (2022).

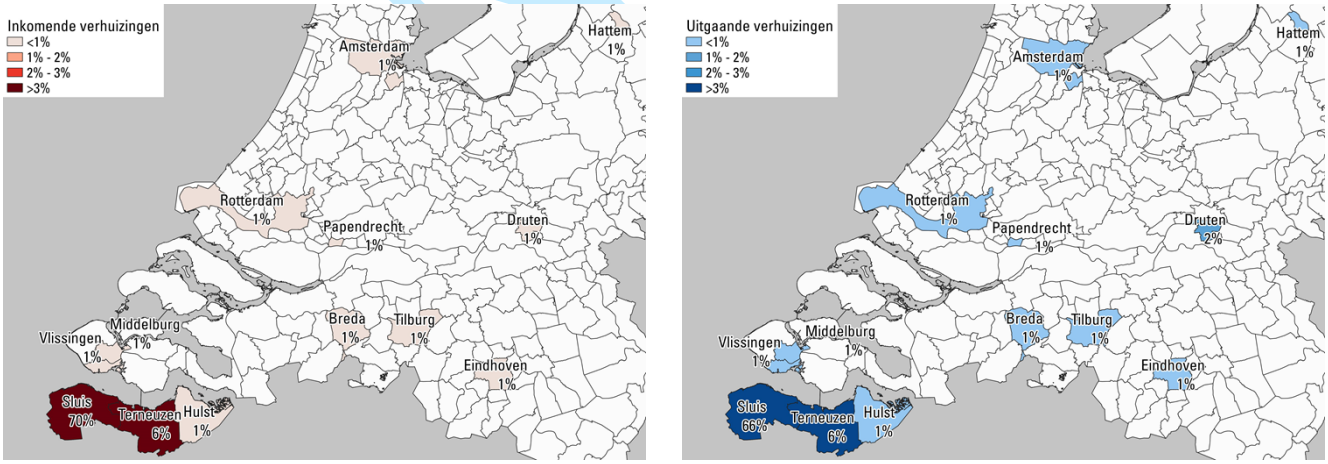
Meeste verhuizingen vinden binnen de gemeente plaats

We zoomen in op de binnenlandse migratie. Een relatief groot deel van alle verhuizingen in Sluis vindt binnen de gemeente plaats (circa 70%). Het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen in Sluis is daarmee vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde.[25] Verder is er een relatief grote instroom vanuit omliggende gemeenten te zien zoals Terneuzen (circa 6%), Hulst (circa 1%) Vlissingen (circa 1%), en Middelburg (circa 1%). Ook vanuit gemeenten buiten de provincie Zeeland komen zijn relatief sterke inkomende verhuisstromen te herkennen, zoals Breda (circa 1%), Tilburg (circa 1%), Amsterdam (circa 1%) en Rotterdam (circa 1%).

Belangrijkste vestigingsgemeenten vergelijkbaar met herkomstgemeenten

Ook de uitgaande verhuisbewegingen lopen vooral naar buurgemeenten als Terneuzen, Hulst, Vlissingen en Middelburg. Daarnaast zijn er ook relatief sterke verhuisstromen met gemeenten buiten de provincie Zeeland te herkennen, vergelijkbaar met de ingaande verhuisbewegingen. Daarnaast valt op te merken dat Druten in de uitstroom (2%) een iets groter aandeel heeft dan in de instroom (1%).

Figuur B4: Top herkomstgemeenten verhuisde personen naar (links) en uit (rechts) gemeente Sluis



Bron: CBS (2022), cijfers 2011-2021 op basis van beschikbare gegevens CBS. Bewerking Stec Groep (2022).

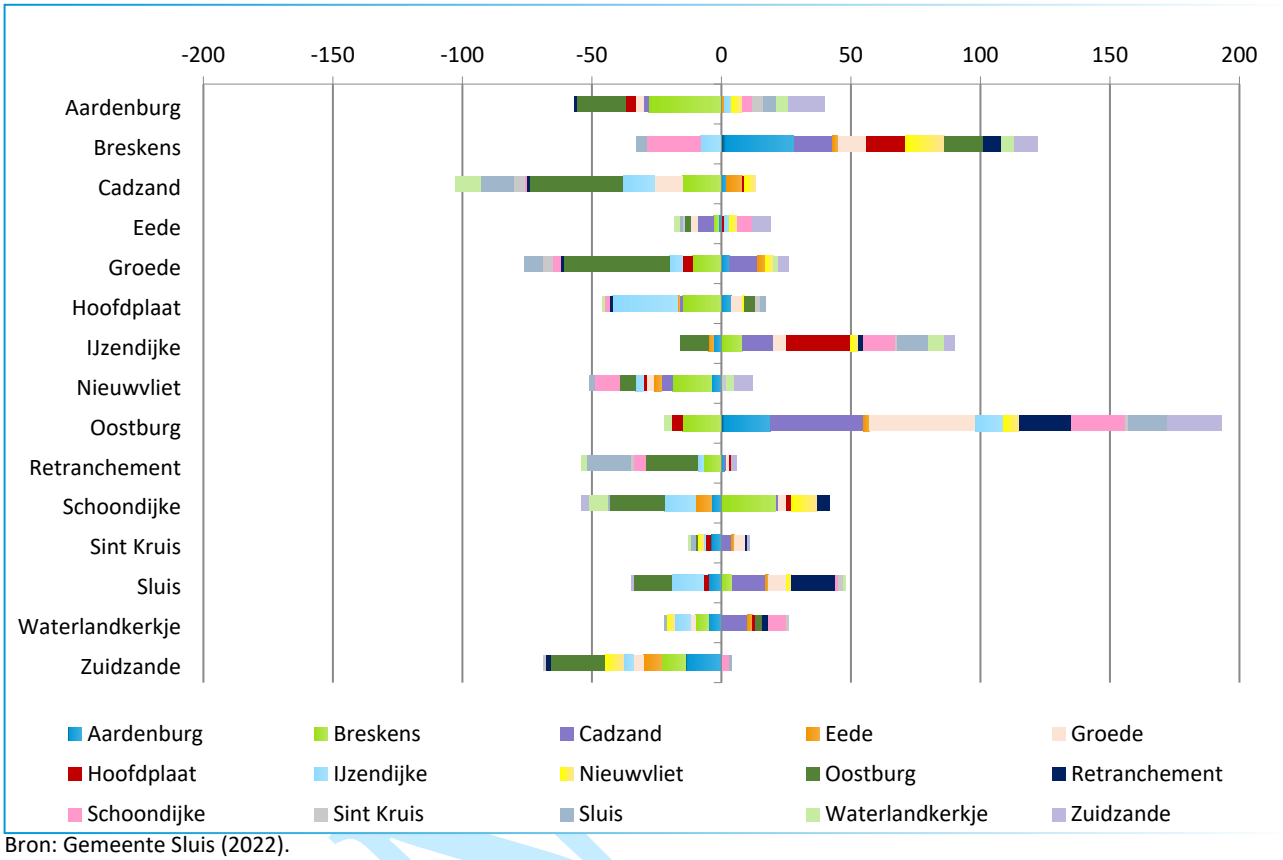
Grotere kernen kennen positief binnengemeentelijk verhuissaldo

De kernen Breskens (circa +90 personen), IJzendijke (circa +75 personen), Oostburg (circa +170 personen) en Sluis (+15 personen) kennen een positief binnengemeentelijk migratiesaldo over de periode 2018 tot en met 2022. Hiermee

[25] In het merendeel van de gemeenten in Nederland ligt het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen, binnen het totaal aantal inkomende verhuisbewegingen, ruim boven 50%.

hebben deze kernen vooral een aanzuigende werking van personen uit andere kernen binnen de gemeente Sluis. Het migratiesaldo in de andere kernen binnen de gemeente Sluis is daarmee per saldo negatief. Het valt op dat dit met name de groteren kernen in de gemeente zijn. Het hogere voorzieningenniveau en de nieuwbouwontwikkelingen in deze kernen dragen mogelijk bij aan deze verhoudingen.

Figuur B5: Saldo binnengemeentelijke verhuizingen gemeente Sluis, periode 2018-2022

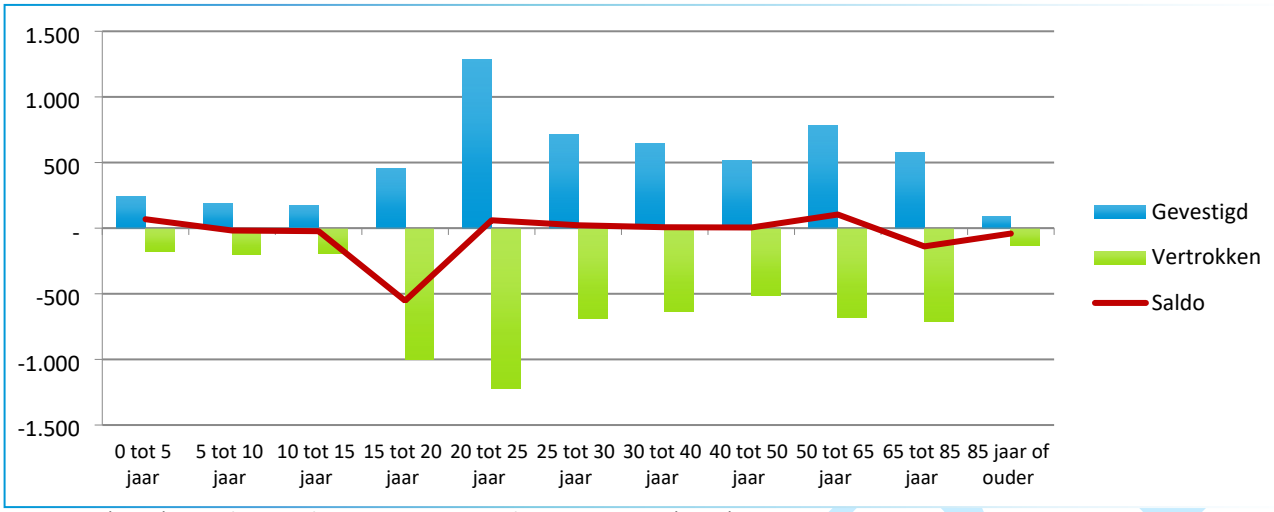


Bron: Gemeente Sluis (2022).

Positieve instroom van inwoners tussen de 20 en 65 jaar, uitstroom jongeren en ouderen

Wanneer we kijken naar de leeftijd van personen die de gemeente Sluis in- of uit verhuizen dan zien we dat tussen 2011 en 2021 per saldo een instroom van personen in de leeftijdscohorten 0 tot 5 jaar (circa +70 personen) en 20 tot 65 jaar (circa +200 personen). Daar tegenover staat een uitstroom van 15 tot 20 jarigen (circa -555 personen) en 65-plussers (circa -180 personen). Jongeren verhuizen waarschijnlijk grotendeels vanwege studie. Ouderen willen wellicht liever in een kern wonen met een hoger (zorg)voorzieningenniveau.

Figuur B6: In- en uitstroom en binnenlands migratiesaldo van personen naar leeftijd, gemeente Sluis



Bron: CBS (2022) over de periode 2011-2021. Bewerking Stec Groep (2022).

B.2 Huishoudensgroei verwacht, mate waarin afhankelijk van woonbeleid

In deze paragraaf lichten we drie programma's toe die de basis vormen voor het voorliggende beleidsplan Wonen:

- Het basisprogramma: gebaseerd op de provinciale prognose 2022
- Het transformatieprogramma: waarin de bestaande infrastructuur van verpleeghuiszorg een transitie doormaakt waarin verpleeghuiszorg wordt getransformeerd naar nieuwbouw in de vorm van zorgwijken in de dorpen en een geclusterde wonen en zorgwoningen en voorzieningen in Oostburg en Breskens. Dit is een programma van onttrekking van bestaande voorzieningen en complexen en renovatie en nieuwbouw van geclusterde woonvormen aansluitend op de zorgbehoefte. Dit programma brengt een nieuwbouw van circa 210 wooneenheden in Sluis met zich mee, zonder dat netto sprake is van een uitbreiding: het gaat immers om het transformeren van bestaande zorginfrastructuur naar een nieuwe zorginfrastructuur.
- Het ambitieprogramma: gebaseerd op de ambitie om de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen en steden in Sluis te behouden. Met dit doel is het nodig om te komen tot een forse nieuwbouw, zoals ook weergegeven in het Masterplan Oostburg. Deze nieuwbouw wordt gebruikt om te komen tot integrale gebiedsontwikkeling en kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad, om doorstroming op gang te brengen en ruimte te bieden voor aan te trekken huishoudens van buiten de gemeente. Met deze nieuwe huishoudens kan de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen van gemeente Sluit op peil blijven.

CONCEPT

Tabel B7: Huishoudensontwikkeling gemeente Sluis, conform provinciale prognose

	Stand 2022	Ontw. 2022-2031	Stand 2031
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	870	-70 (-8%) tot +20 (+3%)	795 tot 890
Gezinnen	3.065	-65 (-2%) tot +285 (+9%)	3.000 tot 3.350
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	2.970	-80 (-3%) tot tot +260 (+9%)	2.890 tot 3.215
Alleenstaanden en stellen 65-plus	4.370	+255 (+6%) tot +255 (+7%)	4.625 tot 4.610
Overig	35	+10 (+28%) tot +10 (+28%)	45 tot 45
Totaal	**11.310**	+50 (0%) tot +835 (+7%)	**11.360 tot 12.145**

Bron: Provinciale prognose Zeeland (2022). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen en hele procenten.

Extra programma: nieuwbouw kan leiden tot +25% instroom van midden- en hoge inkomens

Een extra ambitie die de gemeente Sluis zichzelf stelt is het verhogen van de instroom van huishoudens met een midden- of hoog inkomen. Om die reden hebben we ook een programma doorontwikkeld waarin de migratie-instroom door het ambitieprogramma voor 25% extra veroorzaakt wordt door midden- en hoge inkomens. Dit heeft geen gevolgen voor de huishoudensgroei naar doelgroepen, maar wel voor de kwalitatieve woningbehoefte. Dit hebben we hieronder uitgewerkt. Daarnaast komt nieuwbouw van gezinswoningen tot stand op basis van:

- Uitstroom van woningen voor permanente bewoning naar tweede woningen
- Ter vervanging van onttrekking van kwetsbare woningen, zie paragraaf 5 van deze bijlage

B.3 Nieuwbouwopgave met name in (grondgebonden en gestapeld) nultredensegment

In deze paragraaf vertalen we de huishoudensontwikkeling naar specifieke doelgroepen, waarbij we ook rekening houden met het woonmilieu en inkomen van huishoudens. We geven de aantallen weer voor de provinciale prognose (basisprogramma) en het ambitieprogramma, waarbij we ook in beeld brengen wat een hogere instroom van midden- en hoge inkomens te weeg brengt. We vertalen de demografische ontwikkeling, de verhuisgeneigdheid en het verhuisgedrag van doelgroepen naar woningbehoefte met behulp van ons Doorstroommodel. Zie onderstaande toelichting.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Behoefte aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

Om de kwalitatieve woningbehoefte te bepalen gebruiken we ons eigen Stec-Doorstroommodel. Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden de hiervoor genoemde 25 doelgroepen. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de gemeente.

Omdat in onze gemeente een groot aantal woningen bovengemiddeld incourant zijn en behoren tot het kwetsbare deel van de bestaande woningvoorraad, zetten we er maximaal op in om kwetsbare woningen te vervangen door nieuwbouwwoningen. Het gaat daarbij overwegend om grondgebonden koopwoningen. Dit zijn echter ook woningen die we graag terugzien in de nieuwbouwprogrammering om hiermee de aantrekkelijkheid van het wonen in onze gemeente voor mensen van buiten de gemeente te bevorderen.

Door confrontatie van huidige woonsituatie met woonwensen en verhuisgedrag ontstaat opgave

CONCEPT

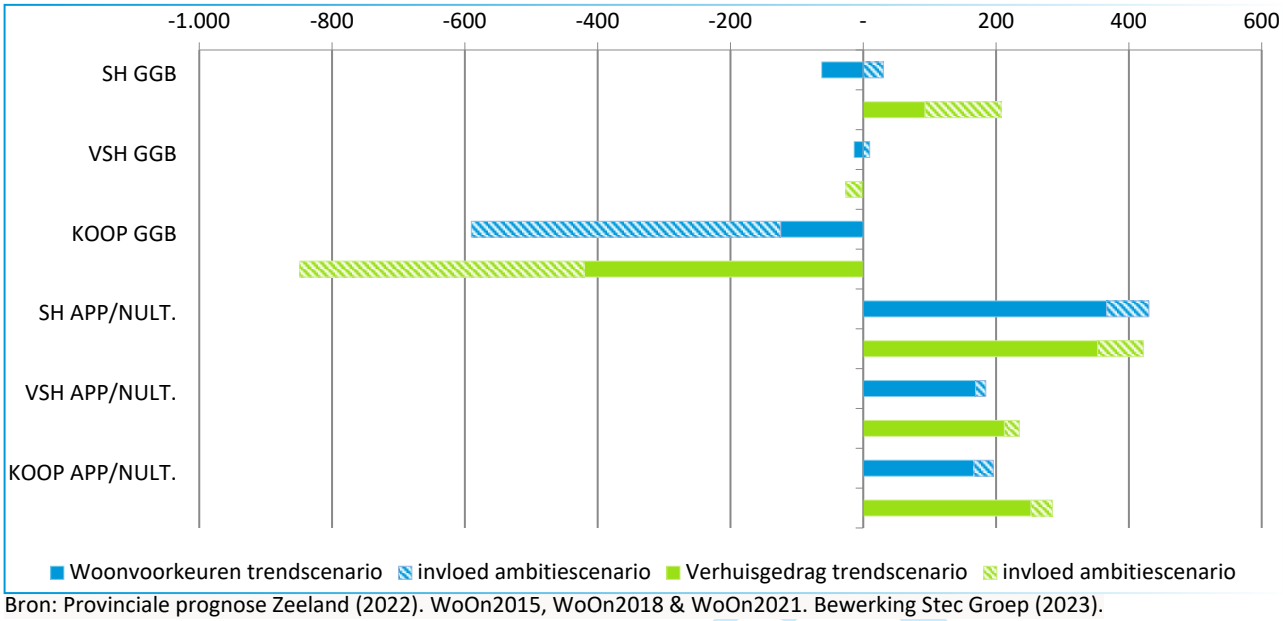
Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering: het is een ideaalprogramma op basis van verhuis- en woonwensen in uw gemeente en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk soms ander gedrag vertonen dan op basis van hun woonwensen verwacht wordt, bijvoorbeeld omdat gewenst aanbod ontbreekt of niet betaalbaar is. Daarom brengen we de woningbehoefte niet alleen in beeld op basis van woonvoorkeuren (telkens 'blauw' in de navolgende figuren), maar ook op basis van recent verhuisgedrag van doelgroepen (telkens 'groen' in de figuren).

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad
Daarnaast houden we in het woonbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naar gelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren.

Komende jaren sterke uitbreidingsbehoefte aan nultredenwoningen, en vervangingsbehoefte aan gezinswoningen (ter vervanging van kwetsbare gezinswoningen in de bestaande voorraad)
Om huishoudens te behouden en aan te trekken in de gemeente Sluis is het nodig de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief aan te laten sluiten bij de wensen en behoeften van (toekomstige) inwoners. Vanuit de primaire woonvoorkeur en gerealiseerde verhuizingen (en daarmee de reguliere huishoudensontwikkeling) zien we voor de komende tien jaar een sterke behoefte aan nultredenwoningen in de gemeente Sluis. Deze behoefte komt vooral vanuit de groeiende groep 65-plussers die vanuit een grondgebonden (koop-)woning (willen) doorstromen naar een nultredenwoning. Dit leidt tot aanhoudende druk op het nultredensegment. De gerealiseerde verhuisbewegingen laten zien dat de groeiende vraag naar nultredenwoningen niet volledig kan worden gehuisvest. Dit resulteert erin dat mensen verhuizen naar een 'tweede keus': grondgebonden woningen in het sociale segment. Dit terwijl hier vanuit hun primaire woonvoorkeur niet de primaire behoefte zit. Het ambitieprogramma heeft met name gevolgen voor het reguliere grondgebonden koopsegment. De huishoudens die de gemeente Sluis extra wil aantrekken zijn met name op zoek naar dit type woning. Het theoretische overschot dat verwacht wordt op basis van het basisprogramma zou daarmee fors teruggebracht kunnen worden. Ondanks dat zie we ook in dat geval nog een licht overschot aan dit type terug.

Figuur B8: Kwalitatieve woningbehoefte gemeente Sluis tot 2031, o.b.v. trend- en ambitieprogramma

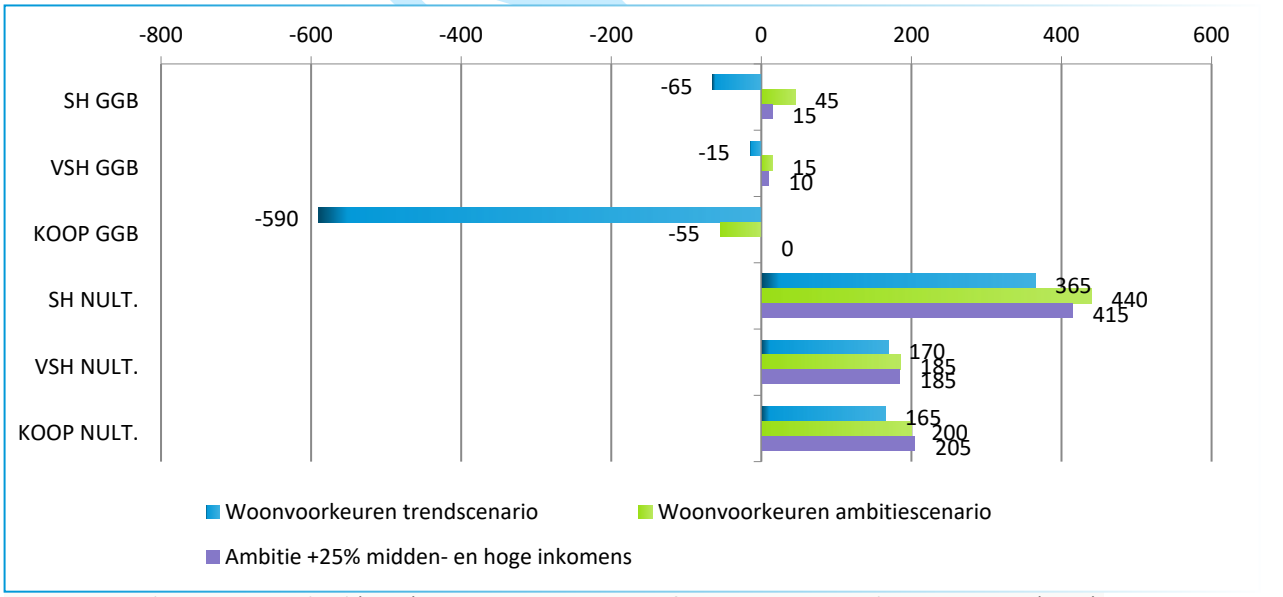


Bron: Provinciale prognose Zeeland (2022). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Instroom voor meer midden- en hoge inkomens leidt tot verder terugdringen overschotten, en resteert er alleen een kwalitatieve verbeterslag (sloop- en onttrekking ten faveure van nieuwbouw)

De ambitie om ook extra in te zetten op het aantrekken van huishoudens met een midden- of hoog inkomen kan het theoretische overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen verder terugdringen. Dat betekent dat er dan weliswaar netto geen woningen in het grondgebonden segment te veel zijn, maar dat in dit woningsegment kwalitatieve verbeterslag nodig waarbij we grondgebonden nieuwbouw gezinswoningen toevoegen, om kwetsbare woningen in de bestaande voorraad te onttrekken. Op basis van de woonvoorkeuren (zie onderstaande figuur) kan het overschot dan zelfs teruggedrongen worden naar nul. Aan alle andere segmenten bestaat dan daarnaast een behoefte.

Figuur B9: Kwalitatieve woningbehoefte gemeente Sluis tot 2031, o.b.v. trend- en ambitieprogramma's en woonvoorkeur

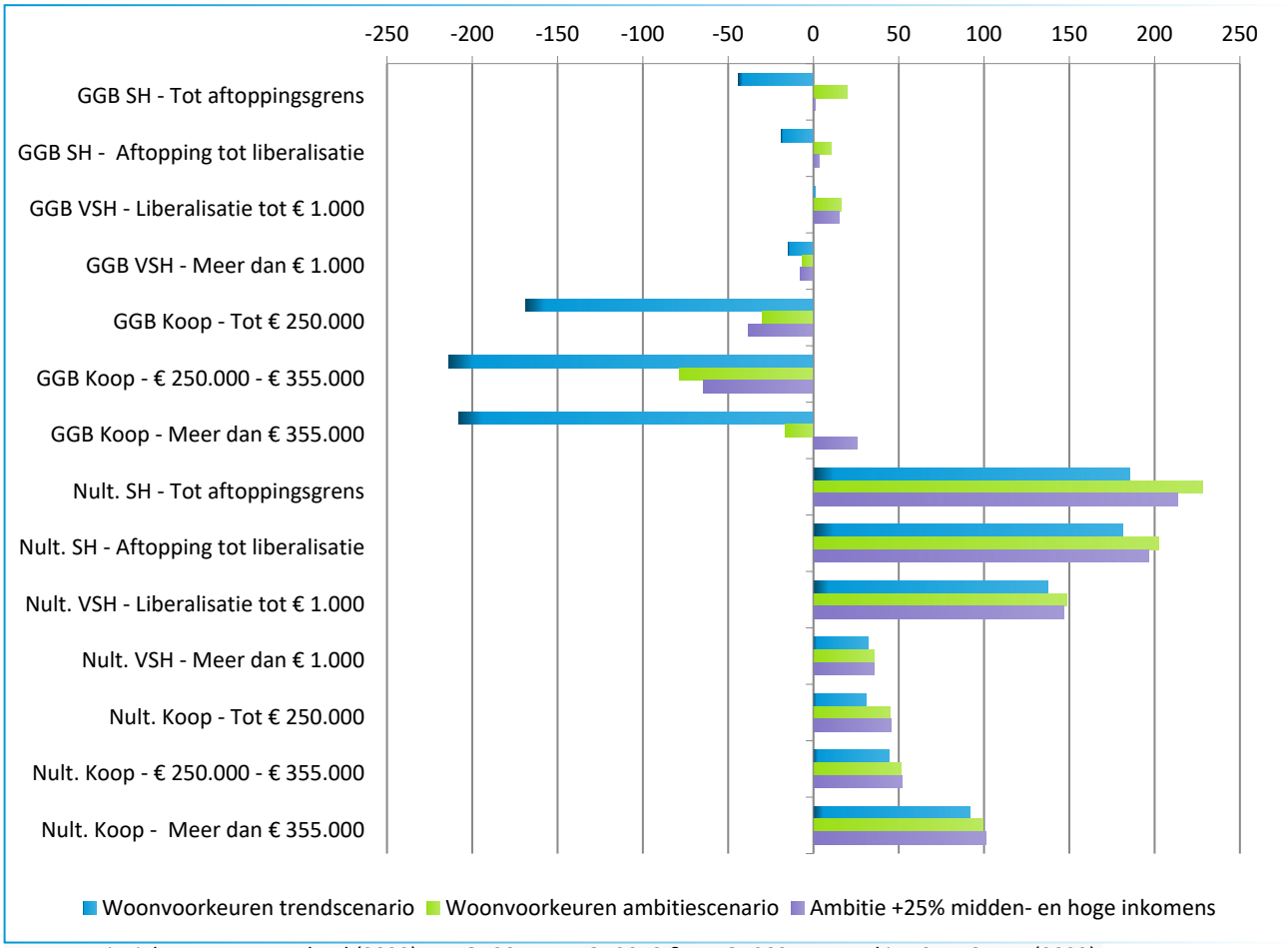


Bron: Provinciale prognose Zeeland (2022). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

We splitsen de kwalitatieve woningbehoefte voor de gemeente Sluis nog verder uit naar enkele prijsklassen. Dit doen we voor alle drie de programma's (zie onderstaand figuur). Op basis hiervan valt op dat de behoefte met name fors is

in het nultreden middenhuursegment (tot € 1.000). Aan dure huur is relatief weinig behoefte. In het koopsegment zien we een relatief forse vraag naar dure nultredenwoningen terug (> € 355.000). Dit komt met name doordat ouderen die nu in het bezit van een koopwoning zijn, relatief veel eigen vermogen hebben na de verkoop hiervan. Op basis van het ambitieprogramma met meer midden- en hoge inkomens zien we daarnaast terug dat ook de vraag naar dure reguliere grondgebonden koopwoningen positief uitslaat.

Figuur B10: Uitgebreide kwalitatieve woningbehoefte gemeente Sluis tot 2031



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

Bijlage C: opgave per deelgebied

C.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Huishoudensontwikkeling en woningbehoefte verder uitgesplitst naar deelgebieden

De huishoudensontwikkeling en daarmee samenhangende kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de gemeente Sluis hebben we verder onderverdeeld naar de verschillende kernen in de gemeente. In de basis gebruiken we hiervoor de aantallen uit de provinciale prognose. De verdeling naar kernen valt te maken op basis van doelgroepenverdelingen in de Primos-prognose. Hierdoor ontstaan verschillen in de huishoudensgroei per kern. Dit is sterk afhankelijk van nieuwbouwontwikkelingen in het verleden. Om een robuuster beeld te geven van de huishoudensontwikkeling en woningbehoefte, hebben we de verwachte ontwikkelingen per kern opgeteld tot vijf deelgebieden. De deelgebieden bestaan uit één hoofdkern en (een) enkele kleine kern(en). De verdeling is visueel gemaakt in onderstaande kaart.

Figuur C1: Verdeling naar deelgebieden in de gemeente Sluis



Bron: Stec Groep (2023).

Op basis van basisprogramma lichte krimp of groei in deelgebieden, op basis van ambitieprogramma overal behoefte aan toevoeging

We zien op basis van het basisprogramma dat het aantal huishoudens in alle deelgebieden licht krimpt tot groeit. Deze verschillen worden met name veroorzaakt door nieuwbouwontwikkelingen in het verleden. Hierdoor was er in sommige kernen namelijk sprake van een grotere migratie-instroom dan in andere kernen. In het ambitieprogramma streeft de gemeente Sluis ernaar woningen toe te voegen in alle kernen. Op basis van de grootte van de deelgebieden

en de uitkomsten van het basisprogramma brengen we echter wel enig onderscheid aan. In onderstaande tabel is de verwachte huishoudensontwikkeling per deelgebied op basis van beide programma's te zien.

Tabel C1: Huishoudensontwikkeling per deelgebied tot 2031

	Stand 2022	Ontw. 2022-2031	Stand 2031
Deelgebied Aardenburg	1.705	+35 (+2%) tot +165 (+10%	1.755 tot 1.870
Deelgebied Breskens	3.315	-50 (-2%) tot +175 (+5%)	3.270 tot 3.495
Deelgebied IJzendijke	1.530	+50 (+3%) tot +160 (+10%)	1.580 tot 1.690
Deelgebied Oostburg	3.420	-30 (-1%) tot +215 (+6%)	3.395 tot 3.635
Deelgebied Sluis	1.340	+30 (+2%) tot +120 (+9%)	1.355 tot 1.460
Totaal	**11.310**	**+40 (0%) tot +845 (+7%)**	**11.360 tot 12.145**

Bron: Provinciale prognose Zeeland (2022). Primos2022. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen en hele procenten.

Kwantitatieve woningbehoefte per deelgebied opgedeeld naar kernen op basis van kerngrootte

We hebben de huishoudensontwikkeling per deelgebied op basis van het ambitieprogramma vertaald naar een kwantitatieve woningbehoefte per kern. We hebben hierbij rekening gehouden met de grootte van de kern. We adviseren immers om grotendeels in te zetten op het toevoegen van woningen in de grotere kernen met een hoger voorzieningenniveau. Deze kernen sluiten immers beter aan op de woonwensen van ouderen. Andere doelgroepen wensen ook vaker in de kleinere kernen te wonen. We adviseren hier kleinschaligere projecten op te pakken, waarin zowel jong als oud bediend kan worden. Verder hanteren we ook een bandbreedte per kern. Op deze manier blijft er ruimte om keuzes te maken aan de hand van kansen die zich voordoen.

Tabel C2: Kwantiatieve woningbehoefte per kern o.b.v. ambitieprogramma

Kernen	Indicatieve kwantitatieve woningbehoefte (bandbreedte) tot en met 2031
Deelgebied Aardenburg	**155 tot 180**
Aardenburg	115 tot 120
Eede	20 tot 30
Sint Kruis	20 tot 30
Deelgebied Breskens	**160 tot 195**
Breskens	85 tot 90
Cadzand	30 tot 40
Groede	30 tot 40
Nieuwvliet	15 tot 25
Deelgebied IJzendijke	**150 tot 170**
IJzendijke	110 tot 120
Hoofdplaat	40 tot 50
Deelgebied Oostburg	**200 tot 240**
Oostburg	115 tot 125
Schoondijke	45 tot 55
Waterlandkerkje	20 tot 30
Zuidzande	20 tot 30
Deelgebied Sluis	**110 tot 130**
Sluis	95 tot 105
Retranchement	15 tot 25
Gemeente Sluis	**775 tot 915**

Bron: Provinciale prognose Zeeland (2022). Primos2022. Bewerking Stec Groep (2023).

Verdeling van het transitie-programma: extramuralisering van 210 woningen: grotendeels Oostburg, rest verspreid over kernen

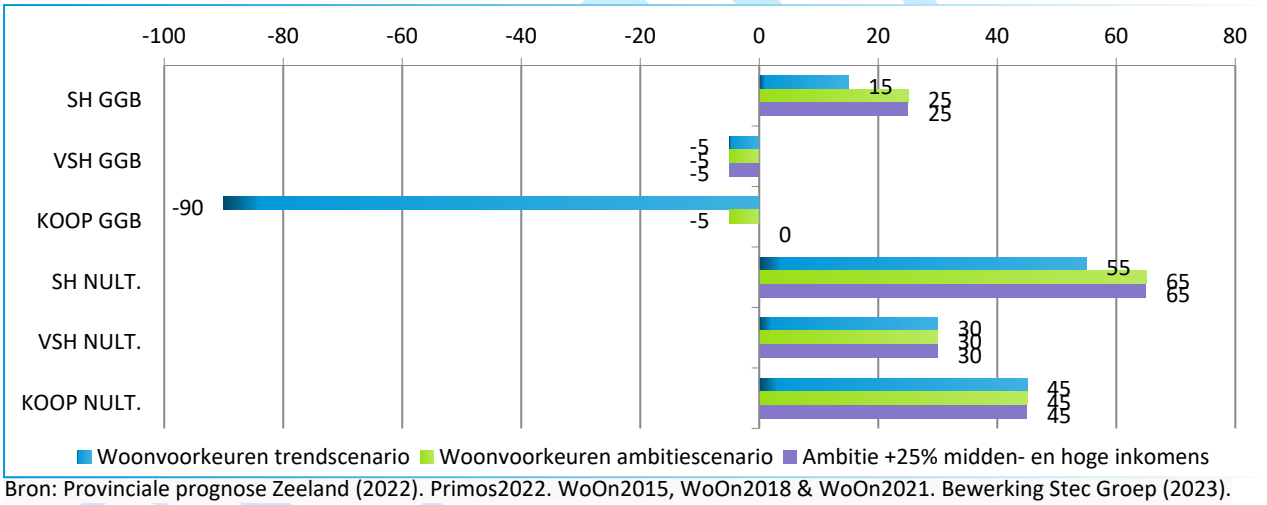
De gemeente Sluis is van plan om naast het ambitieprogramma ook te sturen op het extramuraliseren van de zorgbehoefte. In totaal zou dit er voor moeten zorgen dat 200 huidige cliënten in een intramurale zorgwoning extramuraal in de reguliere woningvoorraad komen te wonen. We adviseren om een groot deel hiervan in Oostburg, dichtbij voorzieningen, onder te brengen. De overige cliënten kunnen verspreid over de overige kernen een plek krijgen. Dit hangt grotendeels af van de woonbehoefte van de cliënten en de beschikbare plekken in de kernen.

C.2 Kwalitatieve woningbehoefte (netto woningbouwopgave)

Overal vraag naar nultredenwoningen, wel verschillen in reguliere grondgebonden segment

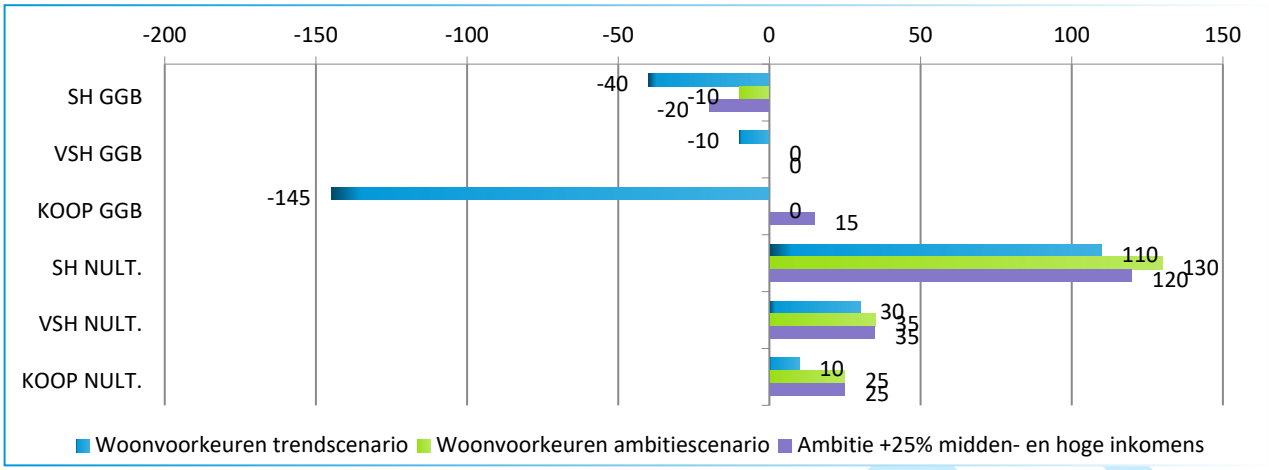
We hebben per deelgebied ook de kwalitatieve woningbehoefte in beeld gebracht op basis van de drie programma's (zie onderstaande figuren). Hieruit blijkt dat in alle deelgebieden in het basisprogramma een duidelijk theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen zal ontstaan. Volgens het ambitieprogramma met meer midden- en hoge inkomens zien we dat dit omslaat in een behoefte. Enkel in Oostburg (-35) is het saldo ook dan nog negatief. Verder zien we in Breskens en Oostburg een relatief negatieve behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen. Dit komt deels doordat dit type al relatief meer in de huidige voorraad aanwezig is. In de overige kernen bestaat volgens de ambitieprogramma's nog wel een vraag naar dit type. Naar nultredenwoningen, zowel sociale huur, vrijesectorhuur als koop, ontstaat overal een behoefte in elk van de drie programma's. We zien dit type woning dan ook als een 'no-regret' keuze. Ongeacht welk programma of deelgebied, toevoeging van dit type is een nuttige toevoeging aan de woningvoorraad.

Figuur C2: Kwalitatieve woningbehoefte deelgebied Aardenburg tot 2031



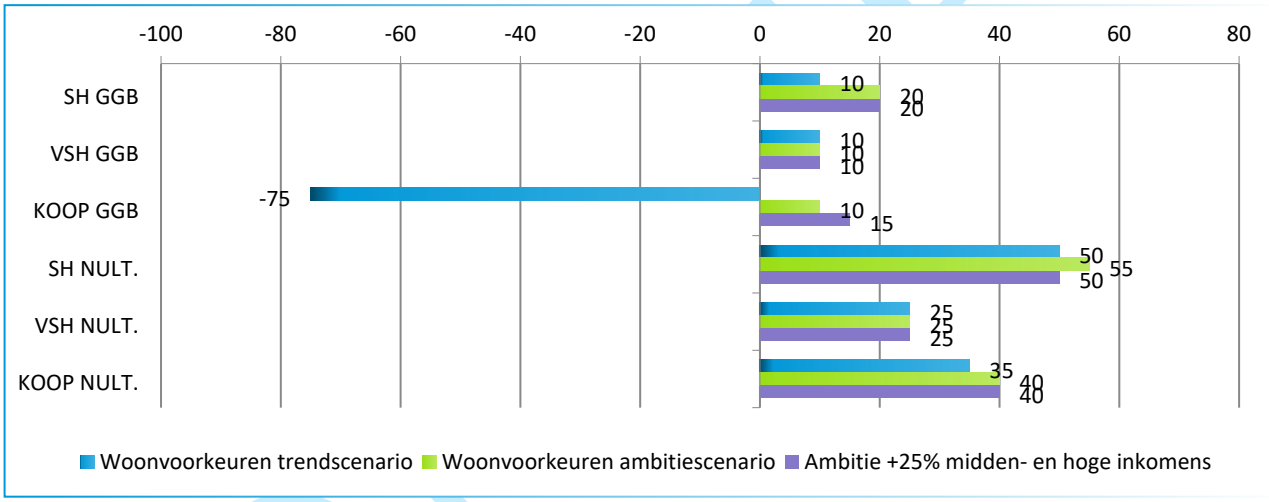
Bron: Provinciale prognose Zeeland (2022). Primos2022. WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur C3: Kwalitatieve woningbehoefte deelgebied Breskens tot 2031



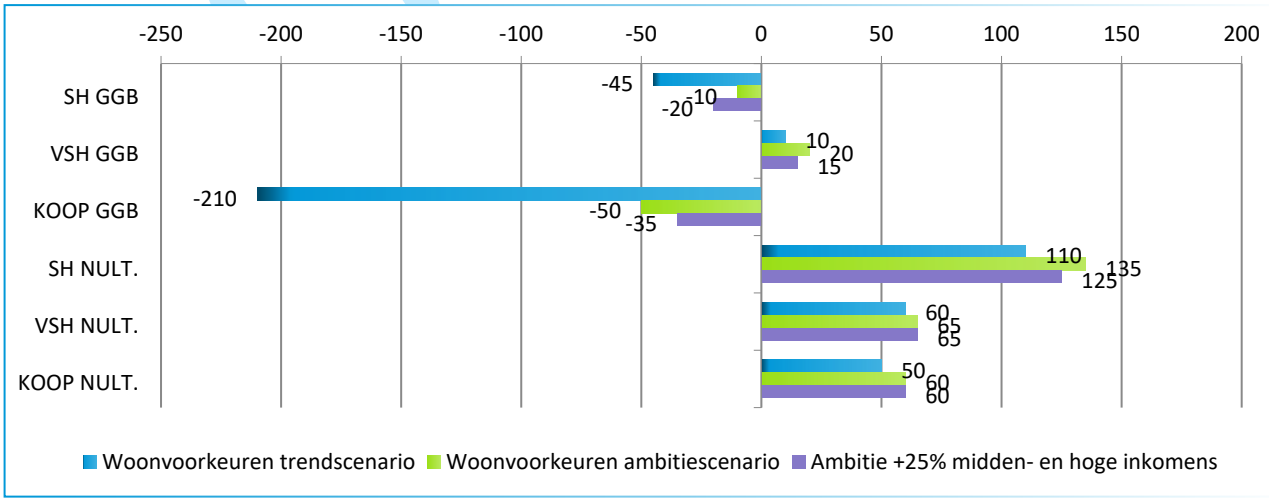
Bron: Provinciale prognose Zeeland (2022). Primos2022. WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur C4: Kwalitatieve woningbehoefte deelgebied IJzendijke tot 2031



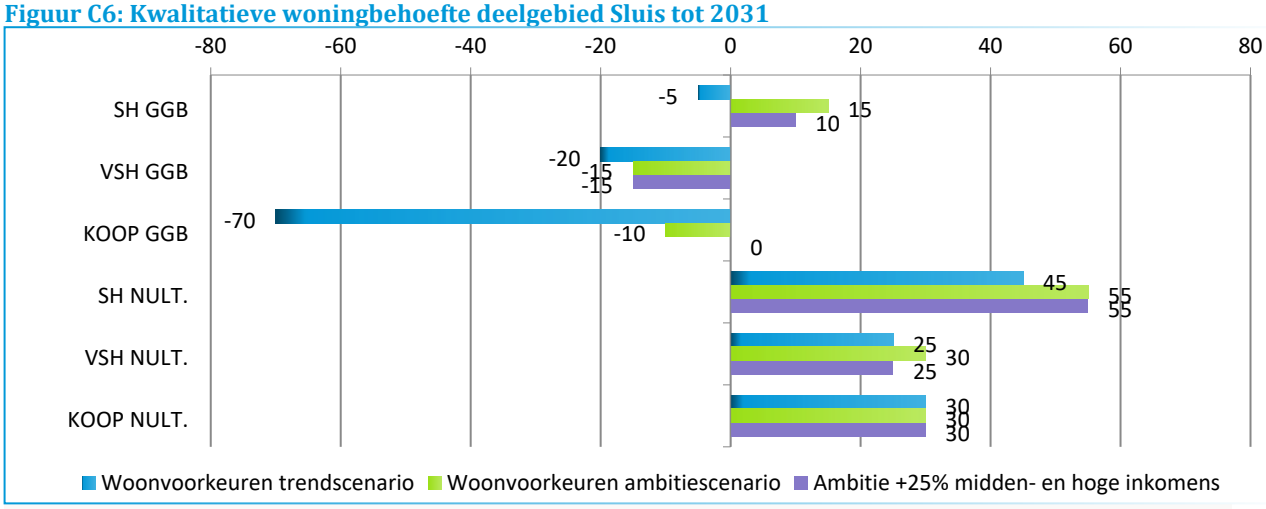
Bron: Provinciale prognose Zeeland (2022). Primos2022. WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur C5: Kwalitatieve woningbehoefte deelgebied Oostburg tot 2031



Bron: Provinciale prognose Zeeland (2022). Primos2022. WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur C6: Kwalitatieve woningbehoefte deelgebied Sluis tot 2031



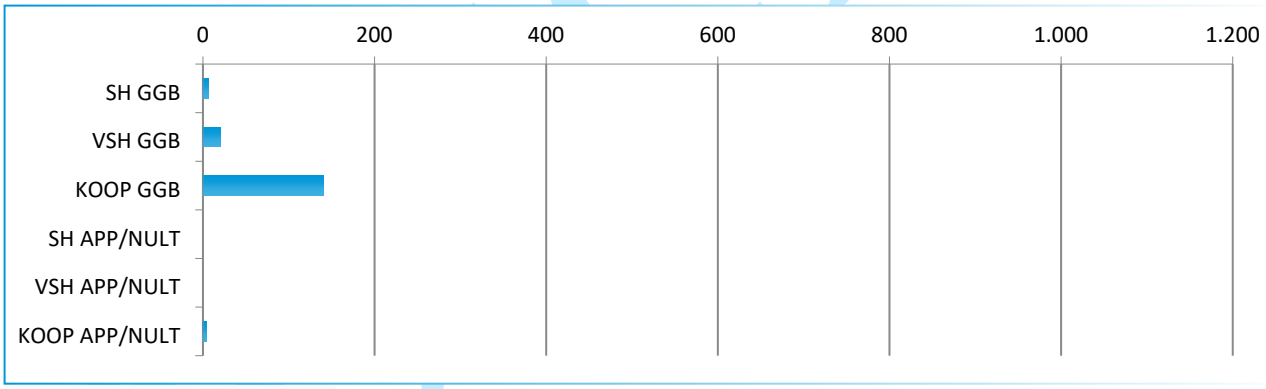
Bron: Provinciale prognose Zeeland (2022). Primos2022. WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

B.5 Kwetsbaarheidsanalyse woningvoorraad (vernieuwingsopgave)

Relatief veel kwetsbare woningen in deelgebieden Breskens en Oostburg

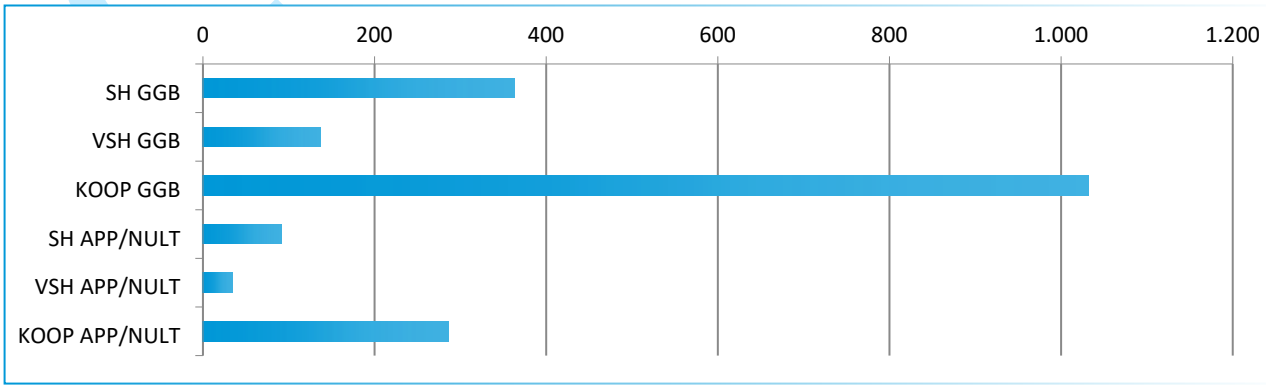
We hebben per deelgebied de omvang van de relatieve kwetsbare voorraad in beeld gebracht op basis van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad. Hieruit blijkt dat vooral in de deelgebieden Breskens en Oostburg een relatief groot deel van de kwetsbare voorraad staat. Dit zijn voornamelijk grondgebonden koopwoningen. In de overige deelgebieden is het aantal kwetsbare woningen aanzienlijke kleiner. Verder valt op dat in Breskens ook relatief veel appartementen vallen binnen het segment dat relatief kwetsbaar is.

Figuur C7: Kwetsbare woningvoorraad deelgebied Aardenburg



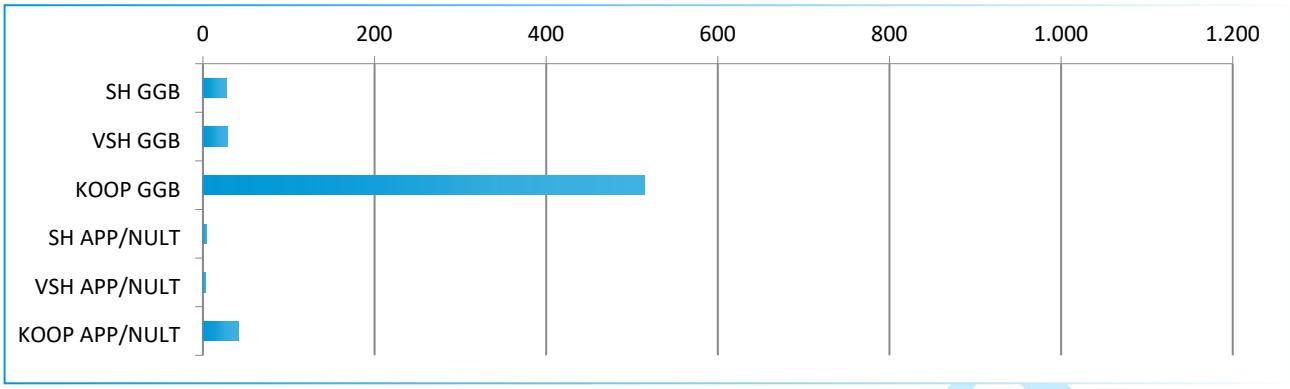
Bron: Analyses Stec Groep (2023).

Figuur C8: Kwetsbare woningvoorraad deelgebied Breskens



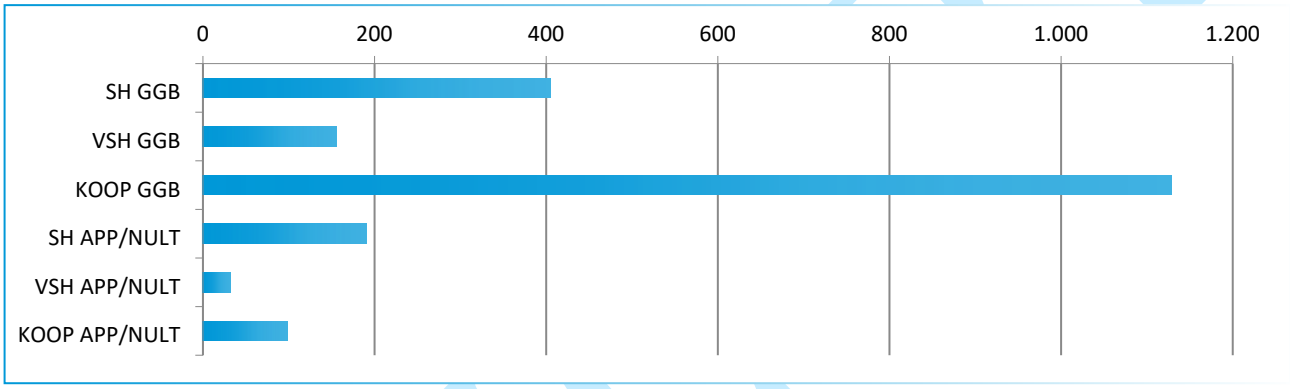
Bron: Analyses Stec Groep (2023).

Figuur C9: Kwetsbare woningvoorraad deelgebied IJzendijke



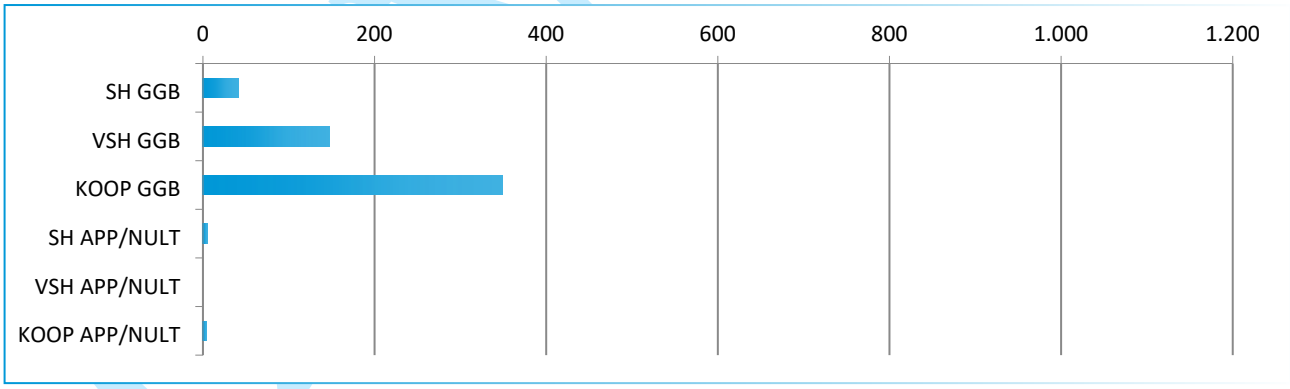
Bron: Analyses Stec Groep (2023).

Figuur C10: Kwetsbare woningvoorraad deelgebied Oostburg



Bron: Analyses Stec Groep (2023).

Figuur C11: Kwetsbare woningvoorraad deelgebied Sluis



Bron: Analyses Stec Groep (2023).

Methodologie: benchmark woningen op woningniveau

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad. De monitor stelt ons in staat objectieve woninggegevens om te zetten naar een kwetsbaarheidsscore. Om tot een **kwetsbaarheidsscore** voor iedere woning te komen, kijken we naar **woningkenmerken** en **omgevingskenmerken**. Beide pijlers bestaan uit 4 indicatoren. De gecombineerde **woningscore** en **buurtscore** resulteren in een **relatieve kwetsbaarheidsscore** op een schaal van 1 (sterk beneden gemiddeld) tot 5 (sterk bovengemiddeld).

De woningen met een **beneden gemiddelde score** (1 of 2 op een schaal tot 5) beschouwen we als **kwetsbaar.** Dit zijn echter niet per definitie incourante woningen die direct leeg staan of onttrokken moeten worden. Het zijn woningen die **relatief** beneden gemiddeld scoren binnen de gemeente, en dus naar verwachting als eerste aandacht vereisen in de totale bestaande voorraad.

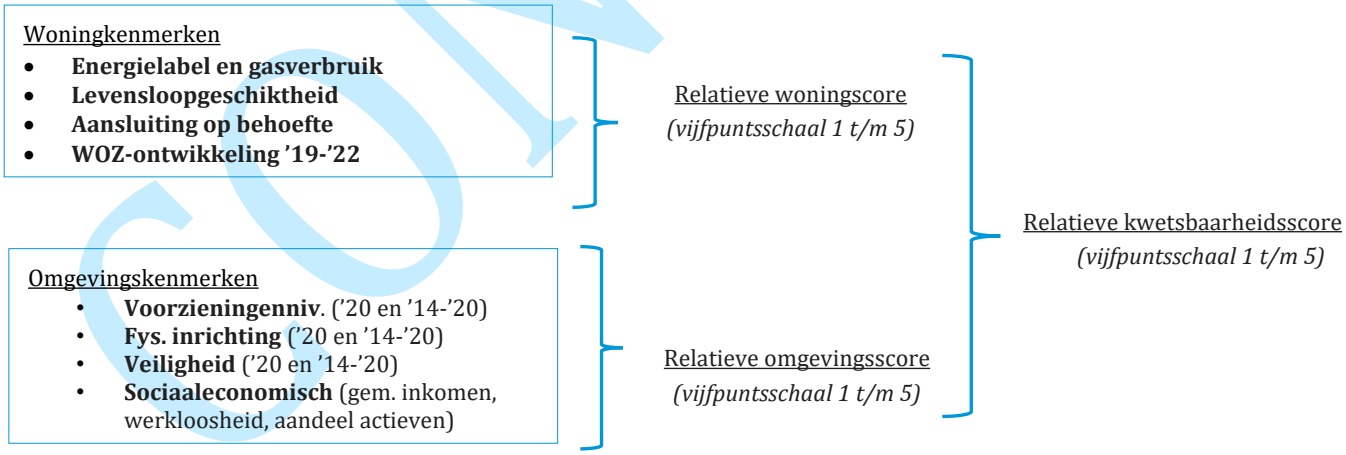
Opbouw analysebestand benchmark

Voor de analyse is gebruik gemaakt van het **BAG bestand 2022** voor Sluis. Deze is door Stec Groep verreikt met gegevens uit het WOZ-register 2022. Zo is vastgesteld wat de WOZ-waarde is van een woning. Om vast te stellen of het om een koop- particuliere huur- of corporatiehuurwoning gaat is het oudere WOZ-register 2018 gebruikt. Aan de hand van referenties op Funda, gekoppeld aan de WOZ-waarde van de betreffende woningen, is bepaald wat een reële huurprijs is voor huurwoningen.

Uitgangspunten voor de analyse:

- We hebben alle reguliere woningen meegenomen (dus exclusief intramurale voorraad).
- In de analyse is op provincieniveau zo'n 95% van alle woningen zoals opgenomen in het BAG voorraadbestand meegenomen. Voor het resterende deel van de woningen waren onvoldoende gegevens beschikbaar (geen WOZ-waarde, energielabel, et cetera.).
- De reële huurprijs op woningniveau is ingeschat aan de hand van een rendementspercentage. Het rendementspercentage is berekend met behulp van een steekproef van diverse woningtypen op Funda. De gevraagde huren zijn voor deze woningen afgezet tegen de WOZ-waarden van de woningen.

De monitor werkt als een benchmark: telkens worden waarden op woningniveau per indicator gescoord ten opzichte van de waarden van alle andere woningen binnen de gemeente. Hieruit volgt een relatieve score (schaal 1 tot 5). De relatieve scores op de 4 indicatoren onder **woningkenmerken** worden bij elkaar opgeteld en de optelsom wordt wederom relatief gewaardeerd ten opzichte van de optelsom van alle woningen. Hieruit volgt een **relatieve woningscore**. Woningen worden op een vergelijkbare wijze (relatief) op omgevingskenmerken gescoord. Uit de **relatieve omgevingsscore** en de **relatieve woningscore** samen wordt de **relatieve kwetsbaarheidsscore** berekend.



CONCEPT

Bijlage D toelichting huisvestings-verordening

D1. Inleiding

Naast het voorliggende Beleidsplan Wonen is aanvullend beleid randvoorwaardelijk om te komen tot een evenwichtige woningmarkt. Met dit doel stellen we als gemeente Sluis een Huisvestingsverordening op.
Met de huisvestingsverordening kunnen we sturen op wijzingen in de bestaande woningvoorraad. Onderwerpen de in huisvestingsverordening worden gereguleerd zijn deeltijd wonen en woningvorming en splitsing. Daarnaast gaat er een registratieplicht en meldingsplicht voor toeristische verhuur gelden en gaat er een opkoopbescherming gelden. De huisvestingsverordening wordt ingericht conform een verbod op deeltijdwonen, en woningvorming en splitsing behoudens vergunning.

Onttrekkingsvergunning voor deeltijdwonen

Op grond van het schaarsteonderzoek en de consultatie van inwoners in de dorpen en stadjes komt naar voren dat deeltijd wonen een belangrijke rol speelt in de schaarste aan betaalbare woningen in gemeente Sluis. In de huisvestingsverordening nemen we daarom in de kernen een onttrekkingsvergunning voor deeltijdwonen op, om de betaalbare woningvoorraad voldoende beschikbaar te houden.

Registratieplicht toeristische verhuur zou illegale verhuur kunnen inperken

Op basis van inventarisatie van toeristische verhuur en de consultatie die in het kader van het opstellen van het Beleidsplan Wonen heeft plaatsgevonden komt naar voren dat toeristische verhuur van woonruimte een significante rol speelt binnen de woningvoorraad van de gemeente Sluis. We handhaven daarom een registratieplicht van toeristische verhuur , zodat illegale verhuur van woningen verminderd en voeren daarnaast een meldingsplicht in. We zien daarmee voldoende aanleiding dat dit instrument een effectief en passend middel is om schaarste aan betaalbare woningen terug te dringen.

Opkoopbescherming helpt met name in kustkernen

Is Sluis wordt een deel van de woningen aangekocht door een investeerder, die deze aankoopt om vervolgens te verhuren. Naast dat zij concurreren met starters en andere reguliere woningzoekenden in de aankoop van een woning, verkleinen zij de reguliere woningvoorraad. Het opkopen van woningen speelt niet in alle kernen van onze gemeente een even grote rol.

D2. Toelichting instrumentarium

De volgende paragraven bevatten een overzicht van instrumenten die bij kunnen dragen aan een betaalbare woningvoorraad in gemeente Sluis. Ook geven we een inschatting van de ambtelijke inzet bij invoering en uitwerking van een instrument.

CONCEPT

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.

Tabel D2: Afweging instrumenten naar (mate van benodigde) inzet gemeente

Instrument	Markt- of schaarste-Onderzoek	Visie-vorming	Op- en vaststellen	Vergunnen	Monitoren	Handhaven	Financieel	Inzet in tijd
Opkoopbescherming	Ja, verplicht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	€€€	++
Woningsplitsen reguleren	Ja, verplicht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	€€	++
Zelfbewoningsplicht	Ja, verplicht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	€€	++
Anti-speculatiebeding	Ja, verplicht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	€€	++
Anterieure overeenkomst	Niet verplicht	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	€	+

Bron: Stec Groep, 2022.

Huisvestingsverordening kan breed worden ingezet

De huisvestingsverordening wordt vastgesteld op grond van de Huisvestingswet (2014) en de Wabo.
Het geeft bepalingen over de woonruimteverdeling en heeft voornamelijk betrekking op de bestaande (of gebouwde) woningvoorraad. De huisvestingsverordening kan breed worden ingezet en vormt daarmee de kapstok waaraan verschillende instrumenten hangen. De opkoopbescherming, regulering toeristische verhuur, splitsen, onttrekken zijn hier voorbeelden van.

Aangetoonde schaarste of leefbaarheidsproblematiek ten grondslag

Voor de vaststelling van een huisvestingsverordening moet er schaarste of leefbaarheidsproblematiek worden aangetoond in (delen van) de gemeente. In de praktijk vindt de vaststelling van een huisvestingsverordening vooral plaats op basis van schaarste omdat effecten op de leefbaarheid moeilijker aan te tonen zijn. Leefbaarheid is namelijk onderhevig aan verschillende factoren. Een directe oorzaak-gevolgrelatie is daarmee moeilijker hard te maken.

Wanneer schaarste is aangetoond, kan een huisvestingsverordening worden opgesteld. Het is aan de gemeente zelf om te bepalen wat hierin wordt geregeld.

Motivering noodzakelijkheids- en subsidiariteitsvereiste van belang

Wel moet de gemeente aantonen dat hetgeen dat men wil reguleren ook daadwerkelijk de oorzaak is van de schaarste. Met andere woorden: draagt het aanpakken van een bepaalde 'situatie' (voldoende) bij aan het oplossen van schaarste? En hoe zwaar mag dan het instrument zijn dat je als gemeente inzet? De principes van 'noodzakelijkheid' en 'subsidiariteit' moeten worden beargumenteerd. Als deze motivering ontbreekt, kan een huisvestingsverordening onverbindend (ongeldig) worden verklaard. Dit is dan ook een belangrijk aandachtspunt bij het uit te voeren schaarsteonderzoek.

CONCEPT

Bijlage E: Afspraak aanpak plancapaciteit (provincie Zeeland)

Probleemstelling

Gemeente Sluis heeft bestemmingsplannen voor woningbouw die inmiddels de procedure zijn doorlopen (soms meer dan tien jaar geleden) en die soms nog niet zijn gerealiseerd. Deze plannen duiden we aan als harde plancapaciteit. Een deel van deze plannen past niet goed bij de kwantitatieve en/of kwalitatieve vraag. Echter omdat het gaat om plannen die planologisch zijn vastgesteld, kunnen deze plannen het toelaten van nieuwe – beter bij de actuele vraag passende plannen- in de weg zitten. Omdat we als gemeente Sluis willen meewerken aan passende initiatieven voor woningbouw, is het belangrijk om bestaande (niet-passende) initiatieven weg te halen.

December 2022 heeft Sluis volgens het Dashboard Ladderruimte van provincie Zeeland op basis van de Planmonitor een overschot van -521 aan vastgestelde plannen, inclusief reserveringen (van door de gemeente gewenste plannen).

Het schrappen van ongewenste plantitels is nodig om kwalitatief gewenste woningbouwplannen te kunnen laten doorgaan.

Met dit doel hebben gemeente Sluis en Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland gezamenlijke woningmarktafspraken vastgesteld. In deze woningmarktafspraken zijn de stappen vastgelegd die nodig zijn om plannen te kunnen schrappen. In het beleidsplan Wonen staan deze stappen uitgewerkt bij de ruimte-scheppende maatregelen, dit vormt het juridische startpunt voor het deprogrammeren.

CONCEPT

Besluit van gedeputeerde staten van Zeeland houdende vaststelling Plan van aanpak plancapaciteit gemeente Sluis 2020

Besluit van gedeputeerde staten van Zeeland d.d. 14 juli 2020, kenmerk 20023896, houdende vaststelling 'Plan van aanpak plan capaciteit gemeente Sluis 2020'.

Gedeputeerde Staten van Zeeland,

maken bekend dat de provincie Zeeland en de gemeente Sluis gezamenlijk, de gemeente op 14 juli 2020 en de provincie op 30 juli 2020, het 'Plan van aanpak plancapaciteit gemeente Sluis 2020' hebben vastgesteld. Het plan ziet op een aanpak gericht op het mogelijk maken van kwalitatieve toevoegingen woningbouw door deprogrammering van overtollige woningbouwplannen.

Het plan van aanpak vloeit voort uit de beleidsnotitie "Ruimte voor Woonkwaliteit" die gedeputeerde staten op 12 mei 2020 hebben vastgesteld en waarin is onderbouwd hoe gemeenten ondanks een overcapaciteit aan woningbouwplannen, onder voorwaarden toch nieuwe woningbouwplannen kunnen toevoegen aan de plancapaciteit.

Het plan van aanpak is in te zien op de website van de Provincie Zeeland.

Plan van aanpak Plancapaciteit gemeente Sluis 2020

Aanpak gericht op het mogelijk maken van kwalitatieve toevoegingen woningbouw door deprogrammering van overtollige woningbouwplannen.

1. Inleiding

De gemeente Sluis heeft in het voorjaar van 2020 een bestemmingsplan in procedure gebracht waarmee de bouw van appartementen in een kerkgebouw in Sluis mogelijk wordt gemaakt. Omdat met dit plan de ladderruimte overschreden werd, heeft de Provincie met de gemeente Sluis overlegd hoe met deze situatie omgegaan moet worden. Het plan voorziet wel in een kwalitatieve

behoefte (woningtype en locatie), maar in kwantitatieve zin vergroot dit plan het overschot aan woningbouwplannen.

Eerder dit jaar speelde eenzelfde geval in de gemeente Terneuzen. Dit heeft geleid tot het opstellen van de beleidsnotitie “Ruimte voor Woonkwaliteit” als basis voor een Plan van aanpak voor de gemeente Terneuzen om de overtollige plancapaciteit terug te gaan dringen. De beleidsnotitie en Plan van aanpak zijn op 12 en 19 mei 2020 vastgesteld door het college van gedeputeerde staten en het college van burgemeester en wethouders van Terneuzen.

De gemeente Sluis en de Provincie Zeeland hebben gelijktijdig afgesproken dat er voor de gemeente Sluis ook een Plan van aanpak voor het terugdringen van overtollige woningbouwplannen zal worden gemaakt. De gemeente Sluis heeft per brief aangegeven een dergelijk Plan van Aanpak te zullen vaststellen en zodat hierop vooruitlopend geen zienswijze ingediend zou worden tegen het bestemmingsplan voor het verbouwen van de kerk in Sluis tot appartementen. De Provincie Zeeland heeft aan dit verzoek voldaan en heeft dit bevestigd per brief aan de gemeente Sluis.

Deze brievenwisseling vormt de aanleiding om te komen tot het voorliggende ‘Plan van aanpak Plancapaciteit gemeente Sluis 2020’. Dit plan van aanpak is gebaseerd op de eerder genoemde beleidsnotitie ‘Ruimte voor Woonkwaliteit’ van de Provincie Zeeland. Het doel van het plan van aanpak is om woningbouw mogelijk te maken ondanks een gebrek aan ladderruimte, ofwel een kwantitatief overschot aan woningbouwplannen.

2. Probleemstelling

De gemeente heeft veel bestemmingsplannen voor woningbouw die inmiddels de procedure zijn doorlopen (soms meer dan tien jaar geleden) en die om verschillende redenen nog niet tot uitvoering zijn gebracht. Op basis van prognoses is de ladderruimte vastgesteld (de ruimte om nieuwe woningbouwplannen hard te maken). De reeds vastgestelde plannen (de zogenaamde harde plancapaciteit) zorgen ervoor dat nieuwe initiatieven niet kunnen worden gehonoreerd vanwege te weinig ladderruimte. De gemeente Sluis heeft met diverse kleinschalige woningbouwplannen die tot stand zijn gekomen vóór invoering van de zogenaamde SER-ladder en zijn opvolger de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’, een aanzienlijke ‘erfenis’ meegenomen

naar die nieuwe systematiek (aantonen behoefte via Laddertoets en financiële uitvoerbaarheid) met bijbehorende regionale woningmarktafspraken.

Volgens de gemeente én de Provincie passen de nieuwe initiatieven vaak veel beter in de behoeftevraag (kwaliteit). Hier dient dan ook een oplossing voor te worden gevonden. Het streven is om te komen tot een oplossing waarmee kwalitatief gewenste woningbouwplannen toch doorgang kunnen vinden.

Daarnaast zijn op 21 januari 2020 de woningmarktafspraken voor de regio Zeeuws-Vlaanderen door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Dit was op basis van de afspraken die de drie gemeenten onderling hebben gemaakt. Om de ladderruimte te kunnen bepalen, wordt gebruik gemaakt van de Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2019 en de woningbouwplannen die verzameld zijn in de Planmonitor Wonen. Het ‘Dashboard Ladderruimte Zeeuws-Vlaanderen’ geeft op basis van deze gegevens de actuele (dagelijks ververst) stand van zaken weer van de omvang van de ladderruimte van Sluis.

In de gemeente Sluis is sprake van een hoog aantal woningen dat in gebruik is als tweede woning/deeltijdwoning. In de economische hoogtijdagen die achter ons liggen is de vraag naar dergelijke woningen toegenomen. De lage rente speelt hierbij ook een belangrijke rol. Op die manier heeft het kunnen gebeuren dat in de gemeente Sluis 238 woningen aan de woningvoorraad zijn toegevoegd (het saldo van nieuwbouw, sloop, samenvoeging, splitsing en functieveranderingen) in de periode 2013 tot en met 2018 terwijl er maar 79 huishoudens zijn bijgekomen. Het inwoneraantal is met 499 afgenomen in deze periode. Tegelijkertijd spelen er in veel dorpen in Sluis leefbaarheidsproblemen door botsende leefstijlen en door de verdringing van starters door ‘deeltijdwoners’ met beter gevulde portemonnees. Hierdoor wordt de bevolkingsdaling van Sluis in de hand gewerkt. Omdat het overschot aan woningbouwplannen hiermee verband houden, , is het nodig het beleid voor deeltijdwonen in Sluis te betrekken bij de acties voor het wegwerken van overschotten aan woningbouwplannen.

3. Beleidsnotitie: “Ruimte voor Woonkwaliteit”

Het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland heeft een beleidsnotitie “Ruimte voor Woonkwaliteit” vastgesteld. Hierin is onderbouwd hoe gemeenten ondanks een overcapaciteit aan woningbouwplannen, onder voorwaarden toch nieuwe woningbouwplannen kunnen toevoegen aan de plancapaciteit. Als er een bestuurlijk geaccordeerd Plan van aanpak is, waarin onderbouwd wordt op welke manier de harde plancapaciteit teruggebracht wordt (inclusief tijdpad), is dit te gebruiken als argument om vooruitlopend op de acties van het Plan van aanpak kwalitatief goede toevoegingen aan de harde plancapaciteit toe te staan, ook al is er geen ladderruimte meer. De Provincie Zeeland wil zich hier hard voor maken, omdat dit uiteindelijk bijdraagt aan het gezamenlijke doel van het woonbeleid. Wanneer een in kwalitatief opzicht gewenst woningbouwplan (zie hoofdstuk 5) in procedure wordt gebracht door de gemeente Sluis, zullen Gedeputeerde Staten onder verwijzing naar dit plan van aanpak reageren met instemming. Er wordt op die manier namelijk bijgedragen aan de gezamenlijk doelstelling op het gebied van wonen en er is sprake is van een goede onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De deprogrammeeropgave wordt hierdoor wel verhoogd met het aantal woningen dat door het in kwalitatief opzicht gewenste plan wordt mogelijk gemaakt.

4. Acties

De volgende acties maken deel uit van het Plan van aanpak, waardoor er meer ruimte ontstaat voor nieuwe initiatieven:

- 1.

  Voorkomen dat ongewild plancapaciteit ontstaat of blijft bestaan: dit kan gedaan worden door:

  - a.

    De acties uit “Regionale woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen: de spelregels” uit te voeren, inclusief criteria voor het behandelen van nieuwe plannen en verzoeken.

  - b.

Een ‘parapluplan’ maken om te voorkomen dat er meerdere woningen gebouwd kunnen worden op een perceel met een bestemming waarbinnen wonen mogelijk is.

- c.

  Bij nieuwe woningbouwplannen werken met globale plannen en wijzigingsbevoegdheden die afhankelijk van de ladderruimte ingezet kunnen worden.

- 2.

  Plancapaciteit compleet in beeld krijgen: om het probleem aan te pakken, is het nodig een compleet en actueel overzicht te krijgen van het aanbod aan plannen in de Planmonitor Wonen en de privaatrechtelijke overeenkomsten die er aan ten grondslag liggen. Ook de 'verborgen plancapaciteit' in geldende ruimtelijke plannen is hierbij belangrijk om de regie op de woningvoorraad te behouden. Het ligt voor de hand om dit door een externe partij te laten doen. Omdat de kwalitatieve behoefte steeds belangrijker wordt en beter in beeld is, is het goed om dit aspect ook bij de plancapaciteit mee te nemen, omdat dit een deel van de oplossing kan vormen. Het gaat dus om huur, koop, prijzen, levensloopbestendigheid etc. Als dat nog niet duidelijk is (‘onbekend’), dan is dat ook belangrijke informatie. Bij verzoeken voor nieuwe initiatieven zou dit sowieso gevraagd moeten worden (zie 1a)

- 3.

  Bestaande plannen scannen op woontypes die mogelijk niet drukken op de behoefte en daardoor de ladderruimte, bijvoorbeeld bejaardentehuisachtige woningen voor mensen met een zwaar zorgprofiel en afname substantieel zorgpakket, of doorstroomwoningen voor tijdelijk gebruik van expats die later doorstromen naar reguliere woningen (flexibele schil).

- 4.

  De sloopopgave goed in beeld brengen: de sloop door corporaties is goed in beeld te brengen aan de hand van prestatieafspraken.

Herstructureringsplannen die bij de bewoners van complexen van woningbouwverenigingen nog niet bekend zijn, kunnen in overleg apart in de planmonitor opgenomen worden.

- 5.

  Terugdringen harde plancapaciteit:

  - a.

    De eerste stap is het laten maken van een woonlocatieonderzoek i.s.m. Terneuzen en Hulst: een onderzoek waarbij de bestaande en de toekomstige woningbouwplannen worden beoordeeld in hoeverre deze voldoen aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Hiermee wordt de vraag beantwoord, wetende wat de behoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin is, welke plannen het best de behoefte kunnen beantwoorden en welke plannen maar beter niet (helemaal) ontwikkeld kunnen worden of aangepast moeten worden.

  - b.

    Overleg met ontwikkelaars: zij moeten ingelicht worden wat de situatie is. Het heeft verreweg de voorkeur om ontwikkelaars het probleem te laten oplossen in alle redelijkheid, i.p.v. langdurige juridische trajecten. Mogelijk kan geschoven worden met grondposities of liggen er kansen hen te ‘verleiden’ hun reeds vastgestelde plannen in te ruilen (geheel of ten dele) voor de door de gemeente wél gewenste locaties.

  - c.

    Als het overleg met projectontwikkelaars niet helpt, wordt overgegaan tot het schrappen van plancapaciteit. Sluis heeft geen/weinig eigen grond, zodat geconcentreerd kan worden op de plannen die het meeste bijdragen aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Voor het schrappen van plannen moet een traject gevolgd worden dat start met het creëren van voorzienbaarheid: in een structuurvisie of andere bestuurlijke visie moet aangekondigd worden dat de bestemming veranderd gaat worden binnen enkele

jaren (‘passieve risico aanvaarding’). Daarna kan de bestemming aangepast worden. Dit kan eventueel ook in een provinciaal veegplan gebeuren à la Provincie Utrecht d.m.v. een inpassingsplan. Het startpunt van deze aanpak is het inwinnen van juridisch advies over de best te volgen aanpak hiervoor. In juridisch opzicht is dit geen nieuwigheid meer en vaak elders al toegepast, maar om vertrouwen te creëren over de afloop is extern advies aan te raden.

- d.

  Naast planologisch harde woningbouwplannen zijn er ook woningbouwplannen die (nog) niet zijn vastgesteld door de gemeenteraad, maar waar al wel privaatrechtelijke overeenkomsten voor zijn afgesloten. Omdat deze overeenkomsten onderling sterk kunnen verschillen is maatwerk per plan nodig om te kunnen bezien in hoeverre de overeenkomst ontbonden kan worden. Dit zal ook bij het overleg met de betrokken ontwikkelaars betrokken moeten worden.

- 6.

  Het gebruik van reguliere woningen als deeltijdwoning speelt een belangrijke rol bij de aanpak van de woningvoorraad, en dus ook bij de aanpak van de overcapaciteit aan woningbouwplannen. De uitdaging is om deeltijdwonen een waardevolle bijdrage te laten leveren op het woon- en leefmilieu en de nadelen ervan te elimineren. Onderzocht moet worden of onttrekken aan de woningvoorraad (onttrekkingsvergunning, zoals bijvoorbeeld in de gemeente Vlissingen) voor gebruik als deeltijdwoning of andere vormen van regulering bij kan dragen aan de oplossing van de overschotten in de woningvoorraad en woningbouwplannen en de leefbaarheid van de dorpen in de gemeente Sluis.

5. Kwalitatief gewenste woningbouwplannen

De vraag is wanneer woningbouwplannen in kwalitatief opzicht ‘gewenst’ zijn. Dit hangt namelijk samen met o.a. woningtype, woonmilieu en locatie. Dit is in het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland verder uitgewerkt. Ruimtelijke doelen als bundeling en zuinig ruimtegebruik dragen ook bij aan dit begrip. De volgende soorten woningbouwplannen kunnen worden gezien als kwalitatief wenselijk:

- •

  Woningen in het middenhuursegment binnen de grens bestaand stedelijk gebied in een centrumdorps woonmilieu.

- •

  Appartementen of nultredenwoningen binnen de grens bestaand stedelijk gebied in een centrumdorps woonmilieu

- •

  Invulling van leegstaand vastgoed binnen de grens bestaand stedelijk gebied in een centrumdorps woonmilieu.

- •

  Herstructureringsplannen met sloop en terugbouw van woningen.

- •

  Plannen waarbij wooneenheden in karakteristieke/beeldbepalende bebouwing of monument mogelijk gemaakt worden om het te kunnen behouden en in stand houden.

6. Aanpak

- A.

  Omvang van overschot aan plancapaciteit goed in beeld krijgen (acties 1-4)

- B.

  Opdracht geven voor woonlocatieonderzoek Zeeuws-Vlaanderen

- C.

  Inwinnen hulp en juridisch advies over deprogrammeringsaanpak: dit is van belang om draagvlak over de haalbaarheid te krijgen bij collega's, bestuur en gemeenteraad

- D.

  Op basis van het juridisch advies gesprek aangaan met ontwikkelaars, Bouwend Zeeland

- E.

  Advies over regulering deeltijdwonen. Het gaat hierbij om de regulering via de Huisvestingswet met onttrekkingsvergunningen en de regulering via een aparte bestemming ‘deeltijdwonen’.

- F.

  Traject deprogrammeren opstarten.

7. Tijdpad en procedure

- 1.

  Acties 1-4 afmaken door gemeente (PM)

- 2.

  Plan van aanpak laten vaststellen door bestuur Sluis en Zeeland (PM)

- 3.

  Opdracht voor woonlocatieonderzoek Zeeuws-Vlaanderen (PM)

- 4.

  Opdracht voor juridisch advies geven (aanbesteding door provincie Zeeland) (PM)

- 5.

  Juridisch advies klaar (PM)

- 6.

  Gesprekken met ontwikkelaars (tweede helft 2020)

- 7.

  Advies over regulering deeltijdwonen.

- 8.

  Op basis van adviezen tijdpad vaststellen (tweede helft 2020).

- 9.

  Opstarten juridisch traject deprogrammeren

- 10.

  Voortgang minimaal halfjaarlijks rapporteren aan gemeenteraad en Provinciale Staten.

8. Middelen

De uitvoering van het Plan van aanpak vraagt inzet van gemeentelijke en provinciale ambtelijke capaciteit. Om te zorgen dat de voortgang van de aanpak en de dagelijkse werkzaamheden er niet onder lijden, zal waar mogelijk capaciteit en deskundigheid ingehuurd moeten worden. De Provincie Zeeland heeft hier middelen voor beschikbaar gemaakt, in samenhang met de aanpakken in andere gemeenten in Zeeland met vergelijkbare problematiek. Het gaat hierbij om de kosten van het woonlocatieonderzoek, de juridische advisering en eventueel de begeleiding van gesprekken met ontwikkelaars.

Aldus vastgesteld in de vergadering van gedeputeerde staten van 14 juli 2020.

Drs. J.M.M. Polman, voorzitter

A.W. Smit, secretaris

Uitgegeven 12 februari 2021

De secretaris, A.W. Smit

CONCEPT

Bijlage F: Definities

Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is een document, door de gemeenteraad vastgesteld, dat de ruimtelijke ordening bepaalt. Het geeft aan waarvoor de grond/gebouwen gebruikt mogen worden. Een plankaart geeft aan welke bestemmingen waar rechtstreeks zijn toegestaan onder welke voorwaarden.
Zie www.ruimtelijkeplannen.nl. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, gaan bestemmingsplannen op in Omgevingsplannen, die een bredere werking hebben dan bestemmingsplannen.

Inpassingsplan

Een inpassingsplan is in Nederland in de wet ruimtelijke ordening (Wro) een bestemmingsplan van provincie of Rijk, waarmee de bestemming van een bepaald gebied juridisch kan worden vastgelegd. Deze mogelijkheid bestaat sinds de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008.

Met behulp van een inpassingsplan kan een bestemmingsplan (door rijk of provincie) of provinciaal inpassingsplan (door het rijk) worden overruled. Dit wordt geregeld in artikel 3.1 tot 3.33 van de Wro. Het is daarmee een juridisch middel waarmee belangen van deze hogere overheden toch door kunnen worden gevoerd, wanneer beleid van een lagere overheid deze belangen doorkruist. Beleid uit inpassingsplannen dient te worden doorgevoerd in inpassingsplannen cq. bestemmingsplannen van lagere overheden, die hierdoor voor dit deel van hun inpassingsplan cq. bestemmingsplan worden uitgesloten van het maken van eigen beleid.

Een inpassingsplan kan alleen worden vastgesteld wanneer er sprake is van een 'provinciaal belang' (bij de provincie) of 'rijksbelang' (bij het Rijk). Wat dit precies inhoudt wordt niet gedefinieerd in de Wro, maar wordt door de betreffende provincie of het rijk zelf vastgesteld.

Plancapaciteit

Harde plancapaciteit zijn plannen waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is, ongeacht of de grond bouwrijp of niet-bouwrijp is gemaakt en ongeacht of deze nog ‘achter’ een uitwerkingsplan of wijzigingsbevoegdheid zit.

Zachte plancapaciteit zijn de overige plannen, waarvan bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure nog loopt of die nog slechts in de ideeënfase verkeren.

Uitsterfconstructie (in het kader van het bestemmingsplan)

Een uitsterfregeling bepaalt dat, wanneer een bepaalde functie die wordt gestaakt gedurende een bepaalde periode, deze functie na afloop van die periode niet meer mag worden hervat in verband met negatieve effecten op de omgeving.

Vastgoed in gebruik als tweede woning

Woonruimte die niet gebruikt wordt als hoofdverblijf. Als criterium voor de vaststelling of iemand zijn hoofdverblijf in een woonruimte heeft, geldt dat hij of zij niet op het betreffende adres een woonadres heeft als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet basisregistratie personen, en/of uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat het betreffende adres niet als zijn of haar hoofdverblijf fungeert. Indicator hiervoor is de woonforensenbelasting.

Vastgoed in gebruik voor recreatieve verhuur

Vastgoed dat recreatief wordt verhuurd. Recreatieve verhuur betekent verhuur van de gehele woning waarbij de eigenaar de gehele woning (incidenteel) verhuurt aan toeristen of andere bezoekers en waarbij een duurzame relatie tussen de woning en de gebruiker ontbreekt. Indicator hiervoor is de toeristenbelasting

CONCEPT

Veegplan
Een veegplan is een bestemmingsplanherziening waarin meerdere haalbare ruimtelijke verzoeken worden opgenomen. Het veegplan doorloopt de wettelijke procedure van een normaal bestemmingsplan.

Voorzienbaarheid
Planschade komt niet voor vergoeding in aanmerking als er sprake is van voorzienbaarheid. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hanteert als uitgangspunt dat er sprake is van voorzienbaarheid indien bij het moment van aankoop de kans bestond dat de planologische situatie in ongunstige zin zou veranderen.

Kern van de opgave aan gemeenten ter vermijding van planschade is het organiseren van voorzienbaarheid voor betrokken private actoren. Het feit dat de eigenaar daar niet op reageert ('stilzitten'), betekent dat sprake is van passieve risicoaanvaarding (hij of zij had het kunnen weten, maar heeft niet gehandeld en heeft daarmee het risico als het ware passief aanvaard). Het Beleidsplan Wonen vormt een eerste stap in het creëren van voorzienbaarheid, die vervolgens geeffectueerd dient te worden in het bestemmingsplan.

Daarnaast dient de gemeente het voornemen tot 'wegbestemmen' beleidsmatig en publiekrechtelijk te verankeren. Het beleidsplan Wonen vormt de beleidsmatige basis. De publiekrechtelijke kan op de volgende manieren: wijzigingsbesluit op het bestemmingsplan, een veegplan of een parapluplan, incidenteel kan een uitsterfconstructie worden overwogen, maar dit biedt iets minder zekerheid.

Uitgangspunt in dit beleidsplan is dat buiten de groei- en transformatiegebieden sprake kan zijn van het voornemen tot 'wegbestemmen'. In de groei en transformatiegebieden kan sprake zijn van het wegbestemmen wanneer capaciteit of bestemmingen onbenut zijn. In de groei en transformatiegebieden kan sprake zijn van wegbestemmen van harde plancapaciteit wanneer deze plannen ongewenst zijn en niet aansluiten bij het Toetsingskader (bijlage a)

Wonen
Wonen is permanent op één vaste plek leven (de bewoner staat ingeschreven in het BRP van gemeente Sluis). Wonen is enkel toegestaan in een woning (zoals het begrip 'woning' hieronder gedefinieerd).

Woning
Onder "woning" wordt verstaan: een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Woningbouwplan
Een plan waarbij woningen gebouwd worden dan wel een plan waarbij een gebouw/ruimte waar niet gewoond mag worden, wordt omgezet naar een gebouw/ruimte waar wel gewoond mag worden.

Wijzigingsbesluit op het bestemmingsplan
De wet bepaalt dat een bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid kan bevatten. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan heeft tot gevolg dat het college van burgemeester en wethouders het plan, onder bepaalde voorwaarden, zelfstandig kan wijzigen. Dit wordt vastgelegd in een wijzigingsbesluit of wijzigingsplan.

CONCEPT