Procesplanning woondossier 2022

2021 2022

Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4

Okt Nov Dec | Jan Feb Mrt | Apr Mei Jun | Jul Aug Sept | Okt Nov Dec

Visievorming

- Visievorming lokaal / Uitgangspunten Wonen Vitaal WZV (SpringCO)
- Visievorming regionaal / Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen (STEC)

Visievorming lokaal / uitgangspunten Wonen Vitaal WZV (SpringCo)

27/01: Uitgangspunten vastgesteld door de raad:
- Netto 845 woningen toevoegen in 10 jaar:
  - Zorgwoningen (20%) in kernen met zorgwijk (huisarts, wijkverpleging, dagbesteding, supermarkt, e.d.)
  - Gezinswoningen (40%) in alle kernen met basisschool (en buitensport)
  - Landelijk wonen (40%) in alle kernen
- Toevoegingen in kleine aantallen
- Tussentijds monitoren en bijstellen

Visievorming regionaal / Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen (STEC)

24/02: Vrijgeven voor inspraak door raad (doorgeschoven, oorspronkelijk planning was Q3 2021).

De regionale woonvisie vormt de basis voor de regionale woningmarktafspraken. Het ambitieniveau in de regionale woonvisie (1.500 woningen voor heel Zeeuws-Vlaanderen) is minder dan ambities van 3 gemeenten tezamen. Er is daarom een amendement ingediend om bij het vrijgeven van de woonvisie aan te geven dat de raad de ambitie heeft uitgesproken om een aantal van 845 woningen toe te voegen in de periode tot 2030. de ruimte voor dit (extra) ambitieprogramma kan gevonden worden via het plan van aanpak plancapaciteit (en staat dus los van de bevolkingsprognoses zoals genoemd in de Regionale Woonvisie).

Juni: Definitief vaststellen regionale woonvisie (na verwerken inspraakreacties).

Inrichten project-structuur wonen

- Aanstellen projectleider Wonen
- Inrichten participatie-proces Wonen

Beleidsplan Wonen gemeente Sluis

Concrete vertaling van beleid zoals verwoord in o.a. Zeeuwse Woonagenda, Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen, Regionale Woonvisie, visiedocument Krachtig Verbonden en Eindrapportage verkenning Vitaal WZV.

Bij opstellen beleidsplan participatie vanuit werkgevers, stads- en dorpsraden, inwoners, adviesraden.

In woonbeleid o.a. aandacht voor:
- Economische ontwikkeling en arbeidsmarkt
- Verduurzaming woningvoorraad.
- Stimuleren doorstroming op de woningmarkt
- Gefaseerd toevoegen van nieuwe woningen (type woningen, aantallen en spreiding)
- Aanpak bestaande woningvoorraad
- Flexwonen
- Specifieke doelgroepen
- Inbreiding en sanering ruimtelijke knelpunten
- Plancapaciteit
- Deeltijdwoningen en/of toeristische verhuur

Op grond van beleidsplan en uitvoeringsplan kunnen sturingsinstrumenten voor woningmarkt gericht ingezet worden om doelen te behalen.

Toetsingskader Woningbouwplannen

Nog op te stellen beleid(uitgangspunten) i.c.m. een meerjaren(uitvoerings) programma per kern vormen toetsingskader (ruimtelijk en kwalitatief) voor toekomstige woningbouwplannen.

Toetsingskader en beleidsuitgangspunten mogelijk in één document.

Bestemmingsplannen

Krachtig Verbonden: Bestemmingsplannen inzetten om te sturen op grootte, type, locatie en kenmerken woningen.

Mogelijke aanpassingen in bestemmingsplannen:
- Saneren ongewenste plancapaciteit in bestemmingsplannen: bijv. gerichte inzet parapluplan 1 woning per perceel (niet in kernwinkelgebieden en zorgwijken, daar wil je immers woningen kunnen stapelen)
- Voor panden die niet meer voor permanente bewoning worden gebruikt (maar voor toeristische verhuur, tweede woningen en/of opslag): Bestemming Wonen omzetten naar ander gebruik (bijvoorbeeld recreatief of bedrijfspand)
- Vanwege transformatie zorg: Omzetten bestemming Maatschappelijk (intramurale zorg) naar Wonen (extramurale zorg)
- Aanwijzen zorgwijken (t.b.v. integrale gebiedsontwikkelingen Oostburg en IJzendijke)

Beleidsvorming

- Beleidsplan Wonen gemeente Sluis
- Toetsingskader Woningbouwplannen
- Meerjarenuitvoeringsplan / programmering Woningbouw gemeente Sluis
- Plan van aanpak plancapaciteit

Aanstellen projectleider Wonen

Te bekostigen vanuit de middelen van de RegioDeal Zeeuws-Vlaanderen voor het programma Vitaal WZV.

Inrichten participatie-proces Wonen

Waarbij o.a. aandacht voor stads- en dorpsraden, arbeidsmarktvraagstukken, etc.

Meerjarenuitvoeringsplan / programmering Woningbouw gemeente Sluis

Onderverdeeld in basisprogramma (op grond van bevolkingsprognoses), herstructureringsprogramma (vervanging) en ambitieprogramma (groei).

Concrete vertaling van beleid naar programma woningbouw per jaar (aantallen), uitgesplitst naar kernen (spreiding) en doelgroepen / type woningen (kwaliteit).

Toevoegen van woningen is geen doel op zich, maar gerichte, gecoördineerde en onderbouwde strategie gericht op het behoud en versterken de arbeidsmarkt, de zorg, het onderwijs, de leefbaarheid en het winkelcentrumgebied.

Op grond van beleidsplan en uitvoeringsplan kunnen sturingsinstrumenten voor woningmarkt gericht ingezet worden om doelen te behalen.

Plan van aanpak plancapaciteit

Op dit moment kan niet in gewenste nieuwbouw (ambitieprogramma) worden voorzien. Benodigde plancapaciteit ontbreekt. Om ruimte in plancapaciteit te creëren (ten behoeve van realisatie ambitieprogramma) dient uitvoering te worden gegeven aan Plan van Aanpak Plancapaciteit Concrete acties daarin zijn:
- Saneren verborgen plancapaciteit (uit bestemmingsplannen)
- Uit de markt halen woningen die niet als permanente woning worden gebruikt (omzetten bestemming wonen naar ander gebruik)

Saneren plancapaciteit oppakken in samenhang met en ten behoeve van ambitieprogramma. Vrijgespeelde plancapaciteit wordt ingezet voor realisatie ambitieprogramma. Als je weet wat je wilt (welke woningen, waar, in welke omvang), weet je ook wat je niet nodig hebt. Dan kan ook gericht worden gestart met saneren van ongewenste of overbodige plancapaciteit (waar, in welke omvang).

Via plan van aanpak plancapaciteit wordt inzichtelijk gemaakt op welke locaties en in welke omvang de sturingsinstrumenten voor de woningmarkt (gericht) ingezet moeten worden om de benodigde plancapaciteit voor de realisatie van het uitvoeringsprogramma vrij te spelen.

Gerichte inzet instrumenten

- Bestemmingsplannen
- Huisvestingswet / -verordening
- Maatwerkregelingen
- Bouwbesluit
- Wabo

Huisvestingswet / -verordening

In te zetten voor o.a.:
- Woningtoewijzing
- Woningvoorraad beheer (o.a. deeltijd wonen)

Maatwerkregelingen

Voorbeelden:
- Zelfbewoningsplicht / vervreemdingsverbod / verbod op verhuur
- Antispeculatiebeding met winstafdrachtregeling
- Kwalitatieve verplichting en kettingbeding
- Financiële stimuleringsmaatregelen t.b.v. starters zoals startersleningen en instrumenten als KOOPstart en Koopgarant.
- Opkoopbescherming (vanaf januari 2022)

Bouwbesluit en Wabo

Sturen op woningkwaliteit (o.a. duurzaamheid).

Sturen op woningvoorraad en bewoning via vergunningverlening.