Datum vergadering	9 februari 2023
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het vrijgeven voor inspraak van het concept Beleidsplan Wonen en het concept voor de Huisvestingsverordening
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou

Samenvatting

Vanuit het coalitieakkoord is de ambitie uitgesproken dat we een allesomvattend beleidsplan Wonen gaan opstellen. Hierbij komen alle aspecten van het thema Wonen samen en zal het beleid dusdanig uitvoeringsgericht zijn dat na vaststelling aan de slag gegaan kan worden. Dit beleidsplan ligt nu aan u voor om vrij te geven voor inspraak. Dit beleidsplan is een resultaat van diverse gesprekken met stakeholders, een samenvoeging en actualisatie van alle bestaande beleidskaders en uiteraard de uitgangspunten zoals in het coalitieakkoord geformuleerd. Het concept beleidsplan is nadrukkelijk bedoeld om eenduidig, integraal beleid te hebben voor het thema Wonen in brede zin en wat tevens zodanig concreet is dat het voldoende uitvoeringsgericht is. Naast dit beleidsplan wordt met dit voorstel aan u een concept huisvestingsverordening voorgelegd.

Eerder is aan u op 11 oktober 2022 in een raadsbrede commissie door Stec reeds een presentatie verzorgd over de aanpak voor het opstellen van dit beleidsplan Wonen. Tevens is op 31 januari 2023 tijdens de informatieve raad een toelichting gegeven.

Concreet wordt aan u in dit voorstel gevraagd om het concept beleidsplan Wonen en de concept Huisvestingsverordening vrij te geven voor inspraak

Aan de raad,

Inleiding

In het coalitieakkoord ‘Strategie met ambitie’ is opgenomen dat wij met een allesomvattend beleidsplan Wonen naar uw raad toekomen. Het is daarbij uitdrukkelijk niet de bedoeling nieuwe onderzoeken te verrichten of nieuwe visies te ontwerpen. De input die de voorbije jaren is verzameld is gebruikt om tot een strategie te komen die *uitvoeringsgereed* is. In het coalitieakkoord zijn een aantal richtinggevende uitspraken gedaan, onder meer omtrent nieuwbouw, de bestaande woningvoorraad, tweede woningen en toeristische verhuur. In het voorjaar van 2022 is deze opdracht direct door ons opgepakt. Op 11 oktober 2022 is in een raadsbrede commissie Samenlevering & Middelen door STEC de aanpak voor het opstellen van het Beleidsplan Wonen gepresenteerd. Vervolgens zijn de stakeholders in meerdere bijeenkomsten gehoord om nadere input op te halen. Uiteraard is data geactualiseerd en is gekeken naar actuele ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld de Woondeal Zeeland. Deze laatste is op 19 januari 2023 door de provincie toegelicht.

De door uw raad gewenste evaluatie toeristische verhuur loopt parallel mee met het beleidsplan Wonen. Het vraagstuk rondom toeristische verhuur is immers onlosmakelijk verbonden met het woondossier. Tegelijk met de vaststelling van het beleidsplan (op dit moment voorzien in de raadscyclus van mei 2023) is vaststelling van een nieuwe Huisvestingsverordening voorzien. Daartoe is een concept-Huisvestingsverordening opgesteld. De Huisvestingsverordening is één van de eerste (uitvoerings)stappen uit het beleidsplan. Inhoudelijk gaat de voorgestelde Huisvestingsverordening uit van (1) een verbod op het zonder vergunning gebruiken van woningen in de woonkernen als tweede woning, (2) een registratie- en meldingsplicht toeristische verhuur met een verbod om woningen meer dan 28 dagen per jaar te verhuren en (3) opkoopbescherming in de aan de kust gelegen woonkernen. Een voorstel tot het invoeren van opkoopbescherming is in lijn met de door uw raad aangenomen motie d.d. 2 juli 2020. Met deze motie verzocht u het college om, na onderzoek, de raad een voorstel te doen. In bijlage D van het beleidsplan is de inzet van deze instrumenten toegelicht.

Beide documenten zijn gereed gemaakt en wij stellen voor om deze vrij te geven voor de inspraak.

De hoofdlijnen het Beleidsplan Wonen

- Het plan is opgesteld aan de hand van visiedocument Krachtig Verbonden (2021), het Coalitieakkoord 2022-2026, rapport SpringCo; Kansen benutten; doelgroepen en woningbouw voor Sluis (2021), de Regiovisie Zeeuws Vlaanderen (2021), De Strategische Regionale Woonvisie Zeeuws Vlaanderen; Zeeuws-Vlaanderen creëert, verdient, benut en versterkt (2022), de Zeeuwse Woonagenda (2020) en het Nationaal Woon- en Bouwprogramma met 6 onderliggende programma's (2022.

- Het Beleidsplan Wonen bestaat uit **vijf hoofdstukken** die **onlosmakelijk met elkaar** zijn **verbonden**:
  1. Hoofdstuk 1: Inleiding
  2. Hoofdstuk 2 geeft de kaders voor het woonbeleid weer en de uitwerking van de belangrijkste opgaven in de woningmarkt.
  3. Hoofdstuk 3 bevat de samenvatting van de (eerder geformuleerde) visie op de opgaven.
  4. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de drie programma's voor de uitbreiding van nieuwbouw in Sluis
  5. Hoofdstuk 5 bevat de acties om de ambitie waar te maken en vormt de bindende basis voor de uitvoering.

- We werken in het verlengde van de regionale Woonvisie met **drie inhoudelijke lijnen**:
  1. Een kwalitatief sterke en duurzame woningvoorraad bieden door middel van vernieuwingen en versterkingen in de huidige voorraad.
  2. 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.
  3. Voorzien in de huidige en toekomstige woonbehoeften van onze inwoners door het bieden van passende woningen.

- We richten ons op **drie programma's** voor de toekomstige woningbouwontwikkeling:
  1. 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.
  2. 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 van het beleidsplan aan de orde.
  3. 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]. Dit woningaantal is gebaseerd op de benodigde uitbreiding van woningen om de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te borgen.

Het beleid dat voor ligt biedt inhoudelijke richtlijnen hoe we willen omgaan met het thema Wonen maar vraagt tevens gerichte acties om dit goed uit te kunnen voeren. Dit beleid is meer dan een algemene inhoudelijke richtlijn maar is juist bedoeld om grote stappen te maken binnen de gehele woningmarkt, welke weer essentieel is voor de leefbaarheid van de streek in algemene zin. Daarom zijn er een achttal uitvoeringsacties geformuleerd die allen te herleiden zijn naar de drie inhoudelijke lijnen. Kort samengevat staan deze hieronder weergegeven. Voor een uitgebreidere toelichting per uitvoeringsactie wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van

het beleidsplan. Een deel van deze uitvoeringsacties zal ook direct worden opgestart na de vaststelling door uw raad.

1. We investeren in de bestaande woonvoorraad
2. Nieuwe plannen wegen we af met het Toetsingskader: ‘spelregels voor nieuwe initiatieven’
3. Toepassen voorkeursvolgorde bij toevoegen sociale huurwoningen en/of flexwoningen
4. We werken in de nieuwbouw met groei- en transformatie en balansgebieden
5. We schrappen ongewenste plancapaciteit
6. Planologisch scheiden van de markt voor permanent wonen en die voor tweede woningbezit
7. Jaarlijks monitoren van vraagontwikkeling volgens de inhoudelijke lijnen en de ontwikkeling van het (plan)aanbod
8. Iedere twee jaar een tussentijdse evaluatie van de stand van zaken en richting die we met ons woonbeleid op gaan

Bredere inbedding
De doelstellingen van het Beleidsplan Wonen zijn zeker als ‘ambitieus’ te betitelen, maar toch ook niet als ‘vreemd’ gelet op de ontwikkelingen op het thema Wonen op rijksniveau. Landelijk is het doel om in de periode tot 2030 in totaal 900.000 woningen te realiseren. Het Rijk gaat daarvoor een Woondeal met de provincies sluiten. Voor Zeeland was aanvankelijk vanuit het Rijk een bouwopgave voorzien van 7.000 woningen. Uit het overleg van de provincie met de gemeenten is een bod aan het Rijk opgesteld voor in totaal 16.500 woningen. Het aandeel voor gemeente Sluis daarin bedraagt 100 woningen. Dit aandeel vormt een basis voor de realisatie van de (regionale) ambitie van de Regiovisie ZVL om te groeien en dus ook een eerste stap voor de realisatie van de gemeentelijk ambitie die met het Beleidsplan Wonen nader wordt ingevuld.

Middelen
Voor nu wordt gevraagd het beleidsplan vrij te geven voor inspraak. Wanneer in mei het beleidsplan ter vaststelling aan u aanbieden zullen we u tevens vragen de benodigde middelen die horen bij de uitvoering hiervan beschikbaar te stellen.

Gevraagd besluit
Wij adviseren u het Beleidsplan Wonen en de huisvestingverordening vrij te geven voor inspraak.

Oostburg, 24 januari 2023.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

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

Bijlage(n):

a. Concept Beleidsplan Wonen
b. Concept Huisvestingsverordening

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 januari 2023;

BESLUIT:

1. Het vrijgeven voor inspraak van het Beleidsplan Wonen en de huisvestingverordening

Sluis, 9 februari 2023

DE RAAD VOORNOEMD,

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