

Datum vergadering	24 februari 2022
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het vrijgeven voor inspraak van de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen.
Portefeuillehouder	Wethouder P.P.M. Ploegaert MPM
Samenvatting	
Met dit voorstel leggen wij u de concept Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen voor ten behoeve van het vrij geven voor inspraak.	

Aan de raad,

Inleiding.

De looptijd van de huidige Regionale Woonvisie eindigt. Daarmee is er behoefte aan een herijking, maar er zijn andere redenen zoals nieuwe inzichten over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad (op basis van het KWOZ) en de extramuralisering. Bovendien zorgen trends en ontwikkelingen in de maatschappij voor een toenemende vraag naar (nieuwe) individuele, collectieve en flexibele woonvormen.

Voorts is de woonvisie de wettelijke basis is voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties. In de aankomende Omgevingswet vormt deze woonvisie een bouwsteen voor de Omgevingsvisie. Tenslotte vormt deze woonvisie de basis voor de nieuwe regionale woningmarktafspraken.

Proces.

Het concept is opgesteld door Stec Groep in gezamenlijke opdracht van de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten. Dit is ambtelijk begeleid door de beleidsmedewerkers wonen en bestuurlijk door de portefeuillehouders wonen. De drie gemeenteraden zijn betrokken door meerdere informatieve raadsbijeenkomsten te houden. De daaruit verkregen input is meegenomen, terwijl de vaststelling van de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen reden is geweest voor een aanmerkelijke aanpassing van het concept.

Tijdens de laatst gehouden (digitale) raadsinformatiebijeenkomst op 24 november 2021 is het voorliggende concept gepresenteerd en toegelicht. Het concept is in zijn algemeenheid positief ontvangen. Dit is reden om het proces tot vaststelling van de visie te vervolgen. Op grond van de Inspraakverordening Sluis betekent dit dat aan inwoners en belanghebbende natuurlijke- en rechtspersonen inspraak moet worden verleend. Wij doen dit normaliter op commissieniveau terwijl de gemeenten Hulst en Terneuzen dit op raadsniveau doen. Om eenduidigheid in proces en tijdpad voor dit dossier te verkrijgen hebben wij besloten het vrij geven voor inspraak ook op raadsniveau voor te leggen.

Visie.

Het voorliggende concept is in lijn gebracht met de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen. Dit betekent dat buitenlandse migratie nadrukkelijk als een kans wordt gezien voor de ontwikkeling van de woningmarkt en ook zo is benoemd. Gezien de demografische ontwikkeling vindt wijziging plaats in de huishoudenssamenstelling. Als gevolg daarvan is er een andere woningbehoefte. Dit vraagt om aanpassing van de woningvoorraad. Met de bouw van nultredenwoningen wordt ingespeeld op die veranderende behoefte en ontstaan er kansen voor doorstroming op de woningmarkt. Van belang is om dit in samenhang met de aanpak van de bestaande woningvoorraad te doen. Deze herstructurering is gezien de verduurzamingsopgave van groot belang voor de toekomst van de woningvoorraad en biedt nieuwe kansen voor starters.

Bovenop deze opgave komt de visie tegemoet aan de ambities in de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen. Dit wordt vorm gegeven door de drie programma's, t.w. het Basisprogramma, Herstructureringsprogramma en het Ambitieprogramma.

Het Basisprogramma gaat uit van de demografische ontwikkeling. Deze ontwikkeling betekent dat er een andere woningbehoefte is. Door gericht te bouwen om invulling te geven aan die behoefte wordt ruimte gecreëerd voor doorstroming. Door de bouw nultredenwoningen wordt hieraan sturing gegeven. Nultredenwoningen betekent niet per sé dat dit in de vorm van appartementen moet zijn. Gelet op de woonwensen van senioren liggen er ook kansen in de realisatie van grondgebonden geclusterde woonvormen. Met het Herstructurerings-/ transitieprogramma wordt de aanpak van de bestaande woningvoorraad bedoeld. Het merendeel van deze voorraad is gerealiseerd in de periode tussen 1945 en 1985. Gelet op het feit dat deze voorraad overwegend particulier bezit is en de relatie met de verduurzamingsopgave maakt dat het noodzakelijk is om deze aanpak tot concrete uitvoering te krijgen. Vanuit de Zeeuwse Woonagenda is het uitgangspunt om dit vanuit een gebiedsgerichte aanpak te doen. Fysiek betekent dit dat tot een sloop- en nieuwbouwprogramma moet worden gekomen. Voor de middelen die hiervoor nodig zijn moet een fonds worden gevormd. Het Ambitieprogramma richt zich op kwalitatieve nieuwbouw die tegemoet moet komen aan de woonvraag van de nieuwe inwoners die nodig zijn om de arbeidsvraag vanuit o.a. de sectoren zorg, industrie, recreatie en toerisme in te vullen. Daarbij zal zorgvuldig moeten worden gezien waar en met welk type woningen en in welk aantal dit programma kan worden ingevuld. Ook is het van belang dat deze programma's in evenwicht met elkaar tot uitvoering moeten komen. De voorliggende visie biedt een goed handvat voor de nieuw te maken regionale woningmarktafspraken.

Voorstel.

Wij stellen u voor te besluiten tot het overeenkomstig het bepaalde in de Inspraakverordening Sluis vrij geven voor inspraak van de concept Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen.

Oostburg, 21 december 2021.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert

mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

- a. Concept Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen
 - b. Presentatie Stec d.d. 24 november 2021
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 21 december 2021;

gelet op de Inspraakverordening Sluis;

BESLUIT:

de concept Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen vrij te geven voor inspraak.

Sluis, 24 februari 2021

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P. T. G Claeijs

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue