gemeenteSLUIS

Gemeente Sluis
Ingekomen
13 JULI 2023
NR.

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Aan de leden van de gemeenteraad van Sluis

ons kenmerk : STAF/U2023 23.0005343
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door :Projectgroep Wonen
doorkiesnummer : 0117 - 457 000
onderwerp : Amendering Beleidsplan Wonen
bijlage(n) : Tabel inclusief ibjlage

23.0005400
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Oostburg, 13 JUL 2023

Geachte leden van de raad,

Op 22 juni 2023 heeft u ons voorstel tot het Beleidsplan Wonen 2023-2032 en de Huisvestingsverordening 2024 geamendeerd aangenomen. De amendering werkt door in 4 door u vastgestelde documenten, te weten de Nota beantwoording zienswijzen (besluitonderdeel a), het Beleidsplan Wonen (onderdeel c), de Huisvestingsverordening (onderdeel d) en de Nota grondbeleid (onderdeel e).

Het is onze taak uw besluiten uit te voeren. De wijzigingen als gevolg van uw amendering hebben wij verwerkt overeenkomstig de tabel in de bijlage bij deze brief. Wij houden ons daarbij uiteraard aan de letterlijke tekst van de aangenomen amendementen. De overeenkomstig deze tabel gewijzigde teksten zijn verwerkt in de betreffende documenten en door ons aldus gepubliceerd.

Het is eveneens onze taak verantwoording af te leggen over het door ons gevoerde bestuur en informatie met u te delen die van belang is voor uw controlerende en kaderstellende taak. Los van de eerder met u gedeelde informatie in dit dossier wijzen wij u vollledigheidshalve op het volgende.

Aangenomen amendement nr. 2 (verevening).
Als gevolg van het aangenomen amendement zal de door ons berekende gemiddelde vereveningsbijdrage van € 15.000 per woning niet worden gehaald. Dat heeft uiteraard gevolgen voor de omvang van de totaal te behalen vereveningsbijdrage, die vervolgens ingezet kan worden als co-financiering in sloop- en herstructeringsopgaven rondom de bestaande woningvoorraad. Deze opgaven dienen vervolgens weer als onderbouwing van het nieuwbouwprogramma. Over de exacte gevolgen overleggen wij op korte termijn met relevante stakeholders. Wij komen vervolgens bij u terug met nadere informatie en/of voorstellen.

U heeft middels amendement de vereveningsbijdrage voor koopwoningen verlaagd tot € 3.750 voor woningen met een VON-prijs tot € 355.000. De door ons voorgestelde vereveningsbijdragen in het huursegment heeft u ongemoeid gelaten. De verevening voor

woningen met een huurprijs vanaf € 1.100 heeft u ongemoeid gelaten op € 30.000. Het onderscheid in de gevraagde verevening tussen twee vergelijkbare woningen in respectievelijk het koop- en huursegment kan daarbij oplopen tot 800%. De effecten en de evenredigheid, en daarmee de houdbaarheid, van een dergelijk onderscheid worden door ons onderzocht. Indien aanleiding bestaat komen wij daar bij u op terug.

Aangenomen amendement nr. 4 (ruimte-voor-ruimte)
De verwerking van uw besluit leert ons dat er een discrepantie zit tussen de in het amendement genoemde overwegingen en de beraadslaging enerzijds en het genomen besluit anderzijds. De woordelijke verwerking van uw amendement leert dat het maximale aantal plantitels van 6 stuks per 2 jaar in stand blijft, doch dat bij de gunning (verdeling) van die 6 bouwitels de eerder door u aangenomen beleidsnotitie het beoordelingskader vormt. Gelet op de voorziene datum inwerkingtreding van het woonbeleid, 1 januari 2024, rest voldoende tijd hieromtrent met ons van gedachte te wisselen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue

Document	*Passage*	*Wijziging*	*Reden wijziging*
Nota beantwoording zienswijzen	Deelonderwerp: verevening, pagina 12, antwoord op vraag 2 (p. 12)	De laatste zin **"Als uitgangspunt geldt dat de gemiddelde bijdrage circa € 15.000 euro per bouwtitel zal bedragen"** wordt vervangen door **"de raad heeft bij amendement besloten de vereveningsbijdrage vast te stellen op € 3.750 (bij woningen tot en met een VON prijs van € 355.000) respectievelijk € 15.000 (bij woningen vanaf een VON prijs van € 355.000). Na 2 jaar vindt een evaluatie plaats over het behaalde bedrag".**	Aangenomen amendement nr. 2.
	Hoofdstuk 5, wijziging E (p. 26)	De zinsnede **"waarbij het uitgangspunt geldt dat de gemiddelde bijdrage circa 15.000 euro per woning zal bedragen"** wordt geschrapt.	Aangenomen amendement nr. 2.
	Antwoord op vraag 19 (p. 19)	De zinsnede **"In het beleidsplan Wonen gemeente Sluis is ook opgenomen dat de geldende beleidsnotitie 'verplaatsen bouwtitels in het buitengebied" herzien zal worden conform ten aanzien van dit onderdeel"** wordt geschrapt.	Aangenomen amendement nr. 4.
Beleidsplan Wonen	Paragraaf 5.1 (p. 22)	De zinsnede **"De financiële compensatie bedraagt gemiddeld € 15.000 per bouwtitel bij een permanente woning en hangt samen met de getaxeerde waarde van de woning"** vervalt. De zinsnede **"Voor koopwoningen met een waarde lager dan € 200.000, - (prijspeil 2023) bedraagt de vereveningsbijdrage € 3.750, --"** wordt vervangen door **"De raad heeft bij amendement besloten de vereveningsbijdrage vast te stellen op € 3.750 (bij woningen tot en met een VON prijs van € 355.000) respectievelijk € 15.000 (bij woningen vanaf een VON prijs van € 355.000). Na 2 jaar vindt een evaluatie plaats over het behaalde bedrag".**	Aangenomen amendement nr. 2.
	Bijlage A, subtitel "Voorwaarden voor woningbouw in het buitengebied" (p.39).	Na de zinsnede **"Hier werken we slechts met terughoudendheid aan mee"** wordt toegevoegd **"De op 29 april 2020 geamendeerd aangenomen beleidsnotitie "verplaatsing bouwtitels in het buitengebied" geldt daarbij als toetsingskader, waarbij wel geldt dat toe te voegen woningen enkel voor permanente bewoning mogen worden gebruikt".** Het maximaal aantal beschikbare plantitels van 6 stuks per 2 jaar zoals opgenomen in het beleidsplan is niet geamendeerd.	Aangenomen amendement nr. 4.
Huisvestingsverordening	Artikel 1, onderdeel g	Aan de definitie wordt toegevoegd **"alsmede familieleden in de eerste graad van die personen".** Door de aanpassing van de begripsomschrijving wijzigt de Nota beantwoording zienswijzen niet. Niet de gebruiksmogelijkheden voor een huishouden, maar het begrip huishouden wijzigt.	Aangenomen amendement nr. 3.
Nota grondbeleid	Diverse	De 1e herziening Nota Grondbeleid 2021 wijzigt zoals opgenomen in de bijlage (wijzigingen bijhouden)	Aangenomen amendement nr. 2.

Nota Grondbeleid 2021

1e herziening

Het Beleidsplan Wonen Sluis 2023-2032 geeft richting aan de o.a. in het Coalitieakkoord benoemde doelstellingen van beleid op het thema Wonen. Een van de speerpunten van beleid is de aanpak van de bestaande woningvoorraad. In verband daarmee is in hoofdstuk 5 van het Beleidsplan Wonen verevening als een van de instrumenten opgenomen. Voor de inzet van verevening is aanpassing van de Nota Grondbeleid nodig. De Nota Grondbeleid 2021 wordt herzien op het hoofdstuk Verevening, meer bepaald de hoofdstukken 7.2 en 7.3.

Hoofdstuk 7.2 Verevening

WIJZIGING 1: De inleiding op dit hoofdstuk, zijnde:

Nieuwe beleidsuitdagingen leiden tot de wens om het vereveningsprincipe breder in te kunnen zetten. Dit heeft geleid tot nieuwe voedingsmogelijkheden voor de bestaande fondsen en het instellen van nieuwe fondsen. Ook de benaming van de Voorziening Woningbouwontwikkeling is gewijzigd. Deze voorziening wordt weliswaar vanuit woningbouwinitiatieven gevoed, maar deze middelen worden besteed aan gebiedsontwikkeling (gebiedsgerichte aanpak, zie hfdst. 7.3). Daarom is gekozen voor een nieuwe benaming van dit fonds namelijk de Voorziening Gebiedsontwikkeling.

Wordt gewijzigd in:

Beleidsuitdagingen voor het vernieuwen en versterken van de woningvoorraad leiden tot de wens om het vereveningsprincipe gerichter in te kunnen zetten voor de transitieopgave van de woningvoorraad. De benaming Voorziening Gebiedsontwikkeling wordt gewijzigd in Voorziening Transitie Woningvoorraad. Met de Voorziening Transitie Woningvoorraad 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.

WIJZIGING 2: De tekst inzake voeding en inzet Voorziening Gebiedsontwikkeling komt te vervallen en wordt vervangen door:

Voorziening Transitie Woningvoorraad

- Voeding:

Verevening is aan de orde bij iedere toevoeging van een permanente wooneenheid die planologisch mogelijk wordt gemaakt en leidt tot een uitbreiding van de woningvoorraad. Onder toevoeging wordt de nieuwrealisatie van een wooneenheid verstaan maar ook de verbouwing van een pand met een andere functie tot een Woonbestemming. Compensatie kan door woningen te salderen maar ook door financieel te compenseren in het Fonds Transitie Woningvoorraad. Hiermee ontstaat flexibiliteit omdat sloop op een later moment (en andere locatie) kan plaatsvinden. De financiële compensatie ~~bedraagt gemiddeld € 15.000 per bouwtitel voor een permanente woning en~~ hangt samen met de getaxeerde waarde van de woning. Hoe hoger de waarde van de woning, hoe hoger de transitiebijdrage. Zie onderstaande tabel.

VON-prijs	**Formule vereveningsbijdrage**	**Vereveningsbijdrage**
~~> €500.000~~	~~€15.000 x 4~~	~~€ 60.000~~
~~> €300.000-500.000~~	~~€15.000 x 2,5~~	~~€ 37.500~~
> €~~200.000-300.000~~355.000	€15.000 x 1	€ 15.000
< ~~€200.000~~355.000	€15.000 x 0,25	€ 3.750
Huurprijs (ex btw)	**Formule vereveningsbijdrage**	**Vereveningsbijdrage**
> €1.100	€15.000 x 2	€ 30.000
> €808,06 – 1.100	€15.000 x 1	€ 15.000
< €808,06	€15.000 x 0	€ 0

Het Beleidsplan Wonen is met name gericht op het toevoegen van betaalbare woningen. ~~Hierdoor is de verwachting dat de verevening gemiddeld circa € 15.000,- per woning bedraagt.~~ Na 2 jaar dient een evaluatie plaats te vinden van het behaalde bedrag.

De bijdrage geldt niet voor woningen met een huurwaarde tot € 808,06 per maand (liberalisatiegrens 2023) en voor huurwoningen in eigendom van toegelaten instellingen (sociale huur). Dit is om het realiseren van betaalbare woningen te stimuleren. Voor koopwoningen met een waarde lager dan € 200.000,- (prijspeil 2023) bedraagt de vereveningsbijdrage € 3.750,--

De kolom VON-prijs wordt jaarlijks aangepast. Deze aanpassing (indexering) vindt plaats op basis van het "Inputprijsindexcijfer nieuwbouwwoningen" van het CBS, afgerond op eenheden van € 1.000,-. ~~(Voorbeeld: indien voornoemde prijsindex in 2023 5% zou bedragen, betekent dit dat in 2024 een vereveningsbijdrage verschuldigd is voor woningen met een VON-prijs van € 200.000 wijzigt in € 210.000).~~
De huurprijzen worden jaarlijks aangepast aan de dan geldende prijsgrenzen voor sociale huur (de liberalisatiegrens) en middenhuur (€ 1.100 in 2023).

- Inzet:

De Voorziening Transitie Woningvoorraad wordt ingezet voor de aanpak van de bestaande kwetsbare woningvoorraad. In totaal zijn er circa 5.300 woningen kwetsbaar in de gemeente Sluis. Voor de komende 10 jaar worden de vereveningsbijdragen ingezet voor de transitieambitie van circa 1.750 woningen die we onttrekken (slopen, of administratief onttrekken).
De vereveningsmiddelen uit de Voorziening kunnen eveneens gebruikt worden als cofinanciering bij de uitvoering van projecten. Hiermee kan het bedrag in het fonds mogelijk verdubbeld worden.

Hoofdstuk 7.3 Visie op en uitvoering van het grondbeleid

WIJZIGING 1: De inleiding op dit hoofdstuk, zijnde:

Onderstaand staat de visie op grondbeleid weergegeven per thema zoals opgenomen in het Visiedocument. We streven naar het realiseren van de ruimtelijke beleidsdoelen in de vorm van een gebiedsgerichte aanpak. Onder een gebiedsgerichte aanpak wordt een totaalaanpak verstaan van de opgaven die er in dat gebied liggen met betrekking tot alle beleidsvelden waaronder onderwijs, voorzieningen, zorg, economie en woningmarkt.

Wordt gewijzigd in:

Onderstaand staat de visie op grondbeleid weergegeven per thema zoals opgenomen in het Visiedocument.

WIJZIGING 2:
Bij meerdere beleidsthema's staat vermeld dat bijdragen uit de Voorziening Gebiedsontwikkeling kunnen worden ingezet indien sprake is van een gebiedsgerichte aanpak. Deze zinsnede komt bij de betreffende beleidsthema's te vervallen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sluis op 22 juni 2023

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS,

De griffier, De voorzitter,

Mr. P.T.G. Claeijs

Mr. M.M.D. Vermue