

Raad

Dossiernummer	8486
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	18 september 2025
Agendapunt	14
Titel	Voorstel tot aanpassing en gedeeltelijke intrekking Beleidsplan Wonen

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raad	18 september 2025

Voorgesteld besluit

Besluit

- Het amendement (nr. 1), met begeleidend schrijven, van de fracties VVD, CDA, Lijst Quaak, Nieuw Gemeentebelang en FvD, inzake wijzigingen bedrag van verevening, wordt, na hoofdelijke stemming met 11 stemmen voor en 7 tegen, aangenomen. Tegen het amendement hebben gestemd de fracties Sluis Lokaal PvdA, SP en GL.
 - Het amendement (nr. 2) van de fractie Sluis Lokaal omtrent de verevening, wordt, na hoofdelijke stemming, met 12 stemmen tegen en 6 voor, verworpen. Voor het amendement hebben gestemd de fracties Sluis Lokaal, PvdA en SP.
 - Het amendement (nr. 3), met begeleidend schrijven, van de fracties VVD, lijst Quaak en FvD, inzake afschaffen van de tranches, wordt, na hoofdelijke stemming, met 14 stemmen voor en 4 tegen, aangenomen. Tegen het amendement hebben gestemd de fracties PvdA, GL en SP.
 - Het amendement (nr. 4) (toetsingscriteria) van de fracties PvdA, GL en SP wordt, na hoofdelijke stemming, met 5 stemmen voor en 13 tegen, verworpen. Voor het amendement hebben gestemd de fracties PvdA, SP, Nieuw Gemeentebelang en GL.
 - Het amendement (nr. 5) (gemeentelijke grond) van de fractie PvdA wordt, na hoofdelijke stemming, met 16 stemmen voor en 2 tegen aangenomen. De fracties Lijst Babijn en Nieuw Gemeentebelang hebben tegen het amendement gestemd.
 - Gehoord het debat heeft de fractie Sluis Lokaal zijn amendement (nr. 6), omtrent actief grondbeleid, ingetrokken.
 - Het geamendeerde voorstel wordt, na hoofdelijke stemming, met 10 stemmen voor en 8 tegen aangenomen. Tegen het geamendeerde voorstel hebben gestemd de fracties Sluis Lokaal, PvdA, SP, Lijst Babijn en GL.
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d.19 augustus 2025;

BESLUIT:

1. als betaalbaarheidsgrens de landelijke grens te hanteren en niet langer de grens van € 355.000 VON;
2. gemeentelijke gronden/locaties die in aanmerking komen voor woningbouw, worden ingezet om te komen tot de realisatie van een variatie aan gewenste woningtypes voor beoogde doelgroepen. Dit kan de verkoop van de gemeentelijke gronden ten behoeve van sociale huurwoningen omvatten (aangenomen amendement 5);
3. in te stemmen met de criteria voor toetsing woningbouwplannen vanaf 1 januari 2026;
4. In te stemmen met een gedeeltelijke intrekking van het Beleidsplan Wonen per 1 januari 2026, als volgt:
 - a. Blz. 5 Kolom Programma en Uitvoeringsactie 2, 3 en 4 vervallen;
 - b. Blz. 7 De aantallen in alinea 1 vervallen;
 - c. Blz. 14 De tekst vanaf 'We reageren daarbij niet langer reactief op aangeboden bouwplannen, maar werken proactief aan een meerjarenuitvoeringsprogramma woningbouw' tot en met 'Bovenstaande programma's bieden de basis voor invulling van ons woningbouwprogramma, het ambitieprogramma en het transformatieprogramma zijn leidend', vervalt;
 - d. Blz. 18 Hoofdstuk 4 vervalt;
 - e. Blz. 24 Paragraaf 5.2 vervalt; (er komt een nieuw toetsingskader)
 - f. Blz. 26 Paragraaf 5.3 vervalt;
 - g. Blz. 34 Tabel 10: Kolom Programma en Uitvoeringsactie 2, 3 en 4 vervallen
 - h. Blz. 35 Bijlage A vervalt;
 - i. Blz. 51 Bijlage C vervalt, is vervangen door de op 22 mei 2025 vastgestelde "Visie op Wonen, Zorg, Welzijn en Voorzieningen 2024-2028";
 - j. Blz. 71 Bijlage D; D1 en D2 vervallen.
5. over te gaan tot vaststelling van de 2e herziening van de Nota Grondbeleid 2021.

Met dien verstande dat:

Amendement1:

- De vereveningsbijdrage voor koopwoningen boven de betaalbaarheidsgrens (€ 405.000, mede jaarlijks te indexeren via de berekening van het CBS (centraal bureau voor de statistiek)) te maximeren op € 3.750 per woning, ongeacht de mate waarin de VON-prijs boven de grens uitkomt.
- Voor huurwoningen geldt dat: indien de WOZ-waarde of VON-waarde lager dan € 405.000 is, geen vereveningsbijdrage wordt geheven en evenredig wordt belast aan de VON niet-huurwoningen.
- indien de WOZ-waarde of VON-waarde boven de € 405.000 ligt, de vereveningsbijdrage wordt gemaximeerd op € 3.750 per woning.

- De opbrengsten uit vereveningsbijdragen worden niet langer primair aangewend voor het verduurzamen van sterk verouderde woningen. Er zijn middelen genoeg zoals de verduurzaamheidspot die aangewend kan worden voor starters om verouderde huizen te kunnen verduurzamen. De remmende werking van de vereveningsbijdrage werkt demotiverend voor de te behalen doelstellingen uit het woonbeleid.
- Het college van B&W wordt verzocht dit beleid te verwerken in de eerstvolgende herziening van het grondbeleid en de Nota Wonen.

Amendement 3:

1. De tranchegewijze behandeling van woonvergunningen per direct af te schaffen;
2. Vergunningsaanvragen voortaan doorlopend te behandelen, ongeacht het moment van indiening;
3. Het college van burgemeester en wethouders te verzoeken de benodigde aanpassingen in de uitvoeringspraktijk en communicatie hierover zo spoedig mogelijk door te voeren.

Amendement 5 (is integraal opgenomen in beslispunt 2):

In het raadsvoorstel pagina 7, het BESLUIT nummer 2 te wijzigen in:

2. gemeentelijke gronden/locaties die in aanmerking komen voor woningbouw, worden ingezet om te komen tot de realisatie van een variatie aan gewenste woningtypes voor beoogde doelgroepen. Dit kan de verkoop van de gemeentelijke gronden ten behoeve van sociale huurwoningen omvatten.

Sluis, 18 september 2025

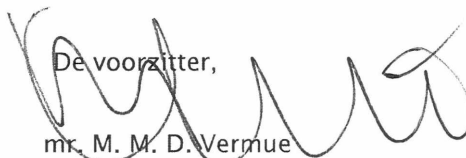
DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,



mr. P. T. G. Claeijs

De voorzitter,



mr. M. M. D. Vermue

Datum vergadering:	18 september 2025
Agendapunt:	14 voorstel tot aanpassing en gedeeltelijke intrekking beleidsplan wonen
Onderwerp:	Inperking vereveningsbijdrage ten behoeve van stimulans voor de woningmarkt
Ingediend door:	VVD – CDA – Lijst Quaak – Nieuw Gemeentebelang – FvD -

De gemeenteraad van de gemeente Sluis, in vergadering bijeen op 18 september 2025,

Gelezen:

Met dit amendement wordt beoogd om woningbouw te stimuleren, investeringen niet te belemmeren, en nieuwe bewoners op een gastvrije en eerlijke manier te verwelkomen. Het voorkomt dubbele belasting en maakt gebruik van bestaande rijksmiddelen en structurele gemeentelijke inkomsten via de woz-belasting. (waarde onroerende zaken).

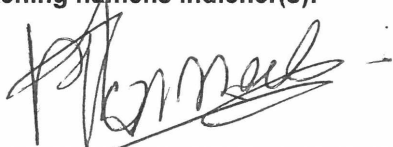
Constaterende en overwegende dat:

- de huidige vereveningsbijdrage voor koopwoningen boven de betaalbaarheidsgrens (€ 405.000) oploopt tot € 35.000 per woning;
- deze bijdrage niet wordt meegefinancierd door banken, waardoor dit een directe belemmering vormt voor investeringen in woningbouw en verduurzaming;
- huurwoningen met een WOZ-waarde onder de betaalbaarheidsgrens eveneens onterecht worden belast;
- de gemeente per toegevoegde woning reeds een rijksbijdrage van € 7.000 ontvangt per toegevoegde woning, waarmee een deel van de verduurzamingspot voor oude woningen kan worden bekostigd;
- de jaarlijkse WOZ-heffing van nieuwe woningen op termijn structureel bijdraagt aan gemeentelijke middelen, waarbij duurdere woningen proportioneel meer bijdragen;
- het huidige systeem een drempel opwerpt voor nieuwe bewoners en daarmee haaks staat op het streven naar een gastvrij en laagdrempelig woonbeleid;
- Wij niet graag zien dat toekomstige bewoners van nieuwe huizen de rekening moeten betalen van verouderde niet verduurzaamde woningen.

Besluit:

- De vereveningsbijdrage voor koopwoningen boven de betaalbaarheidsgrens (€ 405.000, mede jaarlijks te indexeren via de berekening van het CBS (centraal bureau voor de statistiek)) te maximeren op € 3.750 per woning, ongeacht de mate waarin de VON-prijs boven de grens uitkomt.
- Voor huurwoningen geldt dat: indien de WOZ-waarde of VON-waarde lager dan € 405.000 is, geen vereveningsbijdrage wordt geheven en evenredig wordt belast aan de VON niet-huurwoningen.
- indien de WOZ-waarde of VON-waarde boven de € 405.000 ligt, de vereveningsbijdrage wordt gemaximeerd op € 3.750 per woning.
- De opbrengsten uit vereveningsbijdragen worden niet langer primair aangewend voor het verduurzamen van sterk verouderde woningen. Er zijn middelen genoeg zoals de verduurzaamheidspot die aangewend kan worden voor starters om verouderde huizen te kunnen verduurzamen. De remmende werking van de vereveningsbijdrage werkt demotiverend voor de te behalen doelstellingen uit het woonbeleid.
- Het college van B&W wordt verzocht dit beleid te verwerken in de eerstvolgende herziening van het grondbeleid en de Nota Wonen.

Ondertekening namens indiener(s):



Dit amendement is aangenomen/~~verworpen~~/~~ingetrokken~~
met **11** stemmen voor en **7** stemmen tegen.

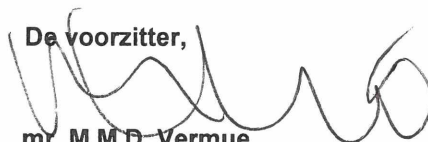
De raad van de gemeente Sluis

De griffier,



mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,



mr. M.M.D. Vermue

Datum vergadering:	18 september 2025
Agendapunt:	14 aanpassing gedeeltelijke intrekking beleidsplan wonen
Onderwerp:	Afschaffen tranches woonvergunningsverlening
Ingediend door:	VVD – Lijst Quaak - FvD

De gemeenteraad van de gemeente Sluis, in vergadering bijeen op 18 september 2025,

Gelezen:

Met dit amendement wordt beoogd om de reactietijd op nieuwe bouwinitiatieven aanzienlijk te verkorten. Door af te stappen van de halfjaarlijkse tranches, kunnen plannen sneller beoordeeld worden en komt er meer ruimte voor maatwerk en flexibiliteit. Dit sluit aan bij de actuele behoefte aan versnelling van woningbouw en het efficiënter benutten van gemeentelijke capaciteit.

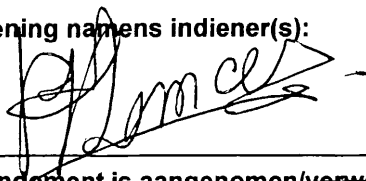
Overwegende dat:

- De huidige werkwijze met tranches voor woonvergunningen (1 januari–30 juni en 1 juli–31 december) leidt tot onnodige vertraging in de behandeling van nieuwe bouwprojecten;
- Indieners van plannen die net buiten een tranche vallen, tot zes maanden moeten wachten op een reactie, wat de voortgang van urgente woningbouw belemmert;
- Er op dit moment sprake is van een laag aantal vergunningsaanvragen, waardoor er geen sprake is van overbelasting van de gemeentelijke afdelingen;
- Versnelling van het vergunningstraject bijdraagt aan het oplossen van de woningnood en het stimuleren van lokale ontwikkeling;

Besluit:

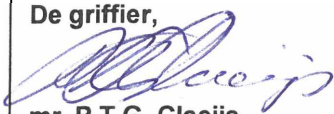
1. De tranchegewijze behandeling van woonvergunningen per direct af te schaffen;
2. Vergunningsaanvragen voortaan doorlopend te behandelen, ongeacht het moment van indiening;
3. Het college van burgemeester en wethouders te verzoeken de benodigde aanpassingen in de uitvoeringspraktijk en communicatie hierover zo spoedig mogelijk door te voeren.

Ondertekening namens indiener(s):

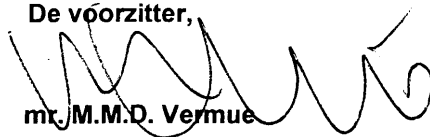

Dit amendement is aangenomen/~~verworpen/ingetrokken~~
met **14** stemmen voor en **4** stemmen tegen.

De raad van de gemeente Sluis

De griffier,


mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,


mr. M.M.D. Vermue

Datum vergadering:	18 september 2025
Agendapunt:	14
Onderwerp:	Voorstel tot aanpassing en gedeeltelijke intrekking Beleidsplan Wonen - Grondbeleid
Ingediend door:	PvdA, SP

De raad van de gemeente Sluis,
Gelezen het raadsvoorstel.

Constateernde dat:

- Eén van de voorstellen (nummer 2) is om "in principe alle gemeentelijke gronden/locaties die voor in aanmerking komen voor woningbouw, te koop aan te bieden ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen".

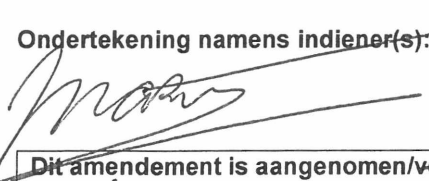
Overwegende:

- Gezien de grote behoefte aan sociale huurwoningen lijkt dit voorstel positief.
- Echter, door alle gemeentelijke gronden (die in aanmerking komen) te reserveren voor sociale huurwoningen, wordt de mogelijkheid ontnomen om op zulke gronden te komen tot een variatie aan woningtypes, zoals koop, betaalbare koop, middenhuur en sociale huur.
- Ook wordt de gemeente de mogelijkheid ontnomen om een actief grondbeleid te voeren en zo sturing te geven aan de realisatie van gewenste woningtypes voor beoogde doelgroepen.

Besluit:

- In het raadsvoorstel pagina 7, het BESLUIT nummer 2 te wijzigen in:
 2. gemeentelijke gronden/locaties die in aanmerking komen voor woningbouw, worden ingezet om te komen tot de realisatie van een variatie aan gewenste woningtypes voor beoogde doelgroepen. Dit kan de verkoop van de gemeentelijke gronden ten behoeve van sociale huurwoningen omvatten.

Ondertekening namens indiener(s):

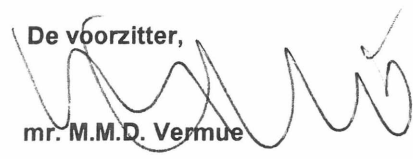

Dit amendement is aangenomen/verworpen/ingetrokken
met **.16** stemmen voor en **.2** stemmen tegen.

De raad van de gemeente Sluis

De griffier,


mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,


mr. M.M.D. Vermue