

Datum vergadering	18 december 2025
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot 3 ^e herziening Nota Grondbeleid 2021
Portefeuillehouder	Wethouders C. Simons en M. van Oostenbrugge-Bertou
Samenvatting	
Op 18 september jl. heeft u een voorstel behandeld tot aanpassing en gedeeltelijke intrekking van het Beleidsplan Wonen. Onderdeel van het voorstel omvatte een 2^e herziening van de Nota Grondbeleid 2021 in relatie tot het aspect verevening. U heeft besloten over te gaan tot de vaststelling van deze 2^e herziening met dien verstande dat (samengevat) de hoogte en berekening van de vereveningsbijdragen voor de Voorziening Transitie Woningvoorraad dienden te worden aangepast alsook de aanwending van deze middelen. U heeft daarbij het college verzocht om dit te verwerken in een eerstvolgende herziening van het grondbeleid en de Nota Wonen. Omdat deze aspecten specifiek zijn uitgewerkt in de Nota Grondbeleid 2021 is een nieuwe herziening van deze Nota aan de orde. We hebben uw besluit verwerkt in de 3^e herziening van de Nota Grondbeleid 2021 die we thans ter vaststelling aan u voorleggen.	

Aan de raad,

Op 18 september 2025 heeft u besloten over te gaan tot vaststelling van de 2^e herziening van de Nota Grondbeleid 2021 met dien verstande:

- 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.

Aspecten ter verduidelijking

Om het door u genomen besluit op een juiste manier te kunnen verwerken in de herziening van het woon- en het grondbeleid, is er behoefte aan verduidelijking. Wij leggen deze per punt aan u voor. Als bijlage vindt u de 3^e herziening van de Nota Grondbeleid met daarin de voorgestelde aanpassingen opgenomen.

1. De betaalbaarheidsgrens:

Wij hadden u op 18 september jl. voorgesteld om als betaalbaarheidsgrens de landelijke grens te hanteren en niet langer de grens van € 355.000 VON. U heeft conform besloten maar bij het besluitpunt over de vereveningsbijdrage heeft u toegevoegd dat deze betaalbaarheidsgrens jaarlijks te indexeren is via de berekening van het CBS. De betaalbaarheidsgrens wordt nu jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI). Het CBS gebruikt de CPI om bv. inflatie te meten. Wij stellen u voor deze toevoeging uit het besluit te schrappen en te beperken tot het besluit dat “als betaalbaarheidsgrens de landelijke grens wordt gehanteerd” en geen bepaling toe te voegen op welke wijze de indexering plaatsvindt. Dit wordt immers landelijk bepaald. Dit vindt voorsnog plaats op basis van de CPI.

2. De maximering van de vereveningsbijdrage

Voor woningen onder de betaalbaarheidsgrens wordt geen vereveningsbijdrage in rekening gebracht. Boven de betaalbaarheidsgrens, heeft u besloten de vereveningsbijdrage te maximeren op € 3.750 per woning. U heeft bedoeld dat de vereveningsbijdrage nooit hoger mag zijn dan € 3.750 per woning. Door uw besluit echter te formuleren als “te maximeren op € 3.750” kan worden verondersteld dat de vereveningsbijdrage dus wel lager kan en mag zijn. Dit laat ruimte voor een ontwikkelaar om een lagere vereveningsbijdrage te bepleiten dan € 3.750 per woning. De vereveningsbijdrage is immers niet gelijk gesteld aan € 3.750 maar gemaximeerd op € 3.750 per woning.

3. De prijsgrens bij huurwoningen

U heeft besloten dat 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.”

Als het gaat om huurwoningen, is de hoogte van de maandelijkse kale huur bepalend of het gaat om een goedkope, midden- of duurdere huurwoning. Voor het bepalen van de vereveningsbijdrage is dan ook aansluiting gezocht bij de begrenzing aan de hand van de hoogte van de maandelijkse kale huur. U heeft besloten een begrenzing te hanteren op basis van een VON of WOZ-waarde. Bij huurwoningen is er echter nooit sprake van een VON-waarde aangezien deze woningen niet worden verkocht. En de WOZ-waarde van een huurwoning wordt pas bepaald in het opvolgende jaar (bv. in 2026 wordt de WOZ-waarde bepaald op peildatum 1-1-2025) waarbij de waarde wordt gebaseerd op vergelijkbare verkopen en op marktontwikkelingen. Op dat moment is de woning al langere tijd gerealiseerd en dient de hoogte van de vereveningsbijdrage dus al lang bekend en – indien aan de orde – betaald te zijn. Bovendien is deze waarde feitelijk ook niet relevant. Als het gaat om betaalbare huurwoningen, gaat het om de betaalbaarheid van de maandelijkse kale huur en niet om de verkoopwaarde van het pand.

Wij stellen dan ook voor om voor het bepalen of een vereveningsbijdrage verschuldigd is, te kijken naar de kale maandelijkse huurprijs waarvoor de betreffende woningen in de markt worden gezet. Wij stellen voor geen vereveningsbijdrage te vragen voor huurwoningen gelegen in de sociale huur of het middensegment. Een middenhuurwoning (middensegment) heeft in 2025 een kale huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,82 per maand.

Verder is niet duidelijk wat u bedoelt met de zinsnede in uw besluit “en evenredig wordt belast aan de VON niet-huurwoningen”.

4. De inzet van de middelen uit de Voorziening Transitie Woningvoorraad

Er ligt een grote uitdaging vóór ons in de eis om te komen tot voldoende sociale huurwoningen. Een forse toename van betaalbare nieuwbouwwoningen zal bovendien leiden tot meer leegstand in de bestaande goedkopere (slechtere) woningvoorraad. Daarom stelden we u in september jl. voor om de Voorziening Transitie Woningvoorraad in te zetten voor een structurele aanpak van de opgaven (sloop, onttrekking) in de bestaande goedkopere woningvoorraad. Daarnaast stelden we voor om de middelen in te zetten als stimulering voor de realisatie van sociale huurwoningen. Per te realiseren sociale huurwoning kan dan een bijdrage van € 15.000 uit de Voorziening Transitie Woningvoorraad aan de ontwikkelaar worden betaald mits planologisch wordt geborgd dat deze woning voor de sociale verhuur beschikbaar blijft. Deze regeling geldt niet voor een woningcorporatie omdat met deze partij specifieke afspraken zullen worden gemaakt met betrekking tot de realisatie van sociale huurwoningen. Tot slot kunnen de vereveningsmiddelen uit de Voorziening nog steeds worden gebruikt als cofinanciering bij de uitvoering van projecten. Hiermee kan het bedrag in het fonds mogelijk verdubbeld worden.

U heeft besloten dat opbrengsten uit vereveningsbijdragen niet langer primair aangewend mogen worden voor het verduurzamen van sterk verouderde woningen. U heeft gemotiveerd dat er middelen genoeg zijn zoals de verduurzaamheidspot die aangewend kan worden voor starters om verouderde huizen te kunnen verduurzamen. U gaf tevens aan dat de remmende werking van de vereveningsbijdrage demotiverend werkt voor de te behalen doelstellingen uit het woonbeleid.

Wij kunnen dit besluit niet duiden in relatie tot het voorgestelde besluit. Ons voorstel was immers ook niet om deze voorziening aan te wenden voor de verduurzaming van de goedkopere/verouderde woningvoorraad maar voor sloop en onttrekking van deze woningen uit de woningvoorraad.

Wij gaan er van uit dat u in ieder geval heeft bedoeld dat de voorgestelde inzet van de middelen gehandhaafd kan blijven. Echter, naar aanleiding van uw raadsbesluit met betrekking tot de te vragen vereveningsbijdragen, ontstaat wel een probleem in het kader van de financiële uitvoerbaarheid. We lichten dit aan u toe aan de hand van een rekenvoorbeeld. Stel een ontwikkelaar dient een bouwplan in voor 60 woningen. Op basis van de nieuwe wetgeving (Wet Regie Versterking Volkshuisvesting) dient minimaal 2/3 van de te realiseren woningen betaalbaar te zijn. Tegelijkertijd dient 30% van het totaal te bestaan uit sociale huur. Indien dit wordt toegepast op dit bouwplan betekent dit dat de ontwikkelaar:

2/3 betaalbare woningen moet realiseren = 40 woningen

30% sociale huurwoningen = 18 woningen (=30% van 60)

Van de 40 betaalbare woningen moeten er dus 18 sociale huurwoningen zijn.

De ontwikkelaar heeft dan nog 20 (60-40) woningen over die in de duurdere categorieën mogen worden gerealiseerd.

Voor die 20 woningen betaalt de ontwikkelaar $20 \times € 3.750 = € 75.000$ ten behoeve van de Voorziening Transitie Woningvoorraad. Echter, de ontwikkelaar ontvangt vanuit deze voorziening voor de 20 sociale huurwoningen $€ 15.000/\text{woning} = € 300.000$. Dit is conform het door u genomen raadsbesluit.

De bijdrage van $€ 15.000/\text{woning}$ voor sociale huur was eerder gerelateerd aan het voorstel om voor de duurdere woningen hogere vereveningsbijdragen te vragen namelijk $€ 15.000$, $€ 25.000$ of $€ 35.000$ per woning afhankelijk van de VON prijs en kale huurprijzen. Bij een gemiddelde van $€ 25.000$ zou de opbrengst voor de voorziening bij 20 woningen dan $€ 500.000$ zijn.

Wij stellen u dan ook voor om de bijdrage van $€ 15.000$ voor iedere sociale huurwoning te schrappen en om de vereveningsbijdragen alleen nog in te zetten voor de structurele aanpak van de verouderde slechtere woningvoorraad door middel van sloop en/of onttrekking (bv. opknappen pand in combinatie met functiewijziging naar een niet-wonen functie). Dit betekent wel dat de totale financiële haalbaarheid van bouwplannen meer onder druk komt te staan omdat er geen tegemoetkoming meer is van $€ 15.000$ per sociale huurwoning.

Tot slot

Deze 3^e herziening van de Nota Grondbeleid 2021 is er op gericht om uw raadsbesluit van 18 september jl. met betrekking tot de Voorziening Transitie Woningvoorraad op een goede manier te verwerken zodat de toepassing ervan voor iedereen duidelijk is.

U heeft het college ook verzocht om uw besluit te verwerken in de eerstvolgende herziening van de Nota Wonen (Beleidsplan Wonen, de gemeentelijke woonvisie). Het opstellen van een woonvisie is een verplichting voor gemeenten op grond van de Woningwet. Met de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV) komt die verplichting te vervallen. In plaats daarvan komt de plicht om op grond van de Omgevingswet een omgevingsvisie vast te stellen en het hierin opgenomen beleid gericht op de volkshuisvesting verder uit te werken in een verplicht volkshuisvestingsprogramma. Dit gaat gelden voor gemeenten, provincies en Rijk. In dit programma wordt de woonopgave vertaald naar concrete aantallen woningen en verdeling naar segmenten (sociaal, middenhuur en betaalbaar koop). Het volkshuisvestingsprogramma moet binnen 2 jaar na inwerkingtreding van de WVRV afgerond zijn en moet afgestemd zijn tussen gemeenten en provincie in regionaal verband.

Als het volkshuisvestingsprogramma is vastgesteld, hebben we een beter beeld bij de woningbouwopgave. Op dat moment ligt ook een bredere herziening van de Nota Grondbeleid 2021 voor de hand omdat het te voeren grondbeleid mede bepalend is hoe we deze toekomstige woningbouwopgave wensen te realiseren.

Oostburg, 4 november 2025

Hoogachtend,

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

Bijlage(n):

1. 3e herziening Nota Grondbeleid 2021
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 4 november 2025;

gelet op artikel 147 Gemeentewet;

BESLUIT:

over te gaan tot vaststelling van de 3e herziening van de Nota Grondbeleid 2021.

Sluis, 18 september 2025

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P. T. G Claeijs

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue