

Datum vergadering:	18 September 2025
Agendapunt:	14
Ingediend door:	Sluis Lokaal
Onderwerp:	Voorstel tot aanpassing en gedeeltelijke intrekking beleidsplan wonen - Verevening

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

Gelezen:

Raadsvoorstel "Aanpassing en gedeeltelijke intrekking Beleidsplan Wonen" en in het bijzonder de voorgestelde 2e herziening van de Nota Grondbeleid (bijlage 4)

Constateerende dat:

- Het college voorstelt de Nota Grondbeleid te herzien, specifiek op het gebied van de vereveningsbijdrage voor het Fonds Transitie Woningvoorraad.
- Het doel van de Voorziening Transitie Woningvoorraad is het stimuleren van de realisatie van sociale huurwoningen en het aanpakken van de transitieopgaven in de bestaande goedkopere woningvoorraad.
- Het collegevoorstel een gestaffelde bijdrage voor koopwoningen gebruikt op basis van de Vrij Op Naam (VON)-prijs, waarbij een bijdrage van € 0,- geldt tot de betaalbaarheidsgrens (€ 405.000 in 2025) en daarboven sprongen van € 15.000, € 25.000 en € 35.000 worden gehanteerd.
- Voor huurwoningen een gestaffelde bijdrage wordt voorgesteld, waarbij sociale huurwoningen worden gestimuleerd met een afdracht uit de voorziening, middenhuur geen bijdrage betaalt en voor de vrije en dure sector vaste bedragen gelden.
- De voorgestelde staffels, met name bij de koopwoningen, kunnen leiden tot arbitraire en disproportionele financiële gevolgen, waarbij een minimaal prijsverschil van € 1,- rond een grensbedrag kan resulteren in een extra kostenpost van duizenden euro's.

Overwegende dat:

Een progressief en lineair systeem voor de berekening van de vereveningsbijdrage eerlijker en rechtvaardiger is dan een systeem met harde staffels, omdat de bijdrage evenredig meestijgt met de waarde van de woning boven een bepaalde drempel.

- Het wenselijk is om de voeding van de Voorziening Transitie Woningvoorraad te borgen en tegelijkertijd een voorspelbaar en eerlijk systeem voor ontwikkelaars te creëren dat geen onredelijke drempels opwerpt.
- Een systeem gebaseerd op een percentage van de VON-prijs of WOZ-waarde boven een vrijgestelde voet (NUL-waarde) een transparante en rechtvaardige methode is om de hoogte van de bijdrage te bepalen.
- Voor de huursector (boven de sociale huurgrens) een vergelijkbaar systeem op basis van de VON-prijs of WOZ-waarde kan worden toegepast om de systematiek te uniformeren en de bijdrage te relateren aan de investeringswaarde van het vastgoed.

Besluit: Het voorgestelde besluit van het raadsvoorstel als volgt te amenderen:

Beslispunt 5:

"over te gaan tot vaststelling van de 2e herziening van de Nota Grondbeleid 2021"

wordt gewijzigd in:

"5. over te gaan tot vaststelling van de 2e herziening van de Nota Grondbeleid 2021, met dien verstande dat in bijlage 4, op pagina 2, de tabellen onder de kop 'Voeding' betreffende de vereveningsbijdrage voor koop- en huurwoningen worden vervangen door de volgende tekst en tabellen:"

Indien verevening verschuldigd is, vindt dit plaats door een financiële afdracht in het Fonds Transitie Woningvoorraad. De hoogte van de vereveningsbijdrage wordt berekend als een percentage van de Vrij Op Naam (VON)-prijs.

Tabel 1: Vereveningsbijdrage koopwoningen

VON-prijs koopwoning	Vereveningsbijdrage per woning
tot € 250.000	€ 0
boven € 250.000	5,5% van de VON-prijs boven de drempelwaarde van € 250.000

Voor huurwoningen wordt de realisatie van sociale huurwoningen gestimuleerd. Voor huurwoningen boven de sociale huurgrens wordt een bijdrage gevraagd op basis van de VON-prijs of, indien niet voorhanden, de WOZ-waarde.

Tabel 2: Vereveningsbijdrage huurwoningen

Huurprijs huurwoning per maand	Vereveningsbijdrage per woning
tot sociale huurgrens (situatie 2025: tot € 900,07)	-/- € 15.000 (afdracht uit voorziening)
middenhuur (situatie 2025: tussen € 900,07 en € 1.184,82)	€0
boven sociale huurgrens (vrije sector en dure huur)	5,5% van de VON-prijs (of WOZ-waarde)

En gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening namens de fractie(s):

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

De gemeenteraad van de gemeente Sluis

De griffier,

De voorzitter,

mr. P.T.G. Claeijs

mr. M.M.D. Vermue

