



Beleidsplan Wonen en huisvestingsverordening ***Samenvatting proces, nota en wijzigingen aan de hand van vragen en antwoorden***

De gemeente Sluis maakt een beleidsplan Wonen en een huisvestingsverordening. De conceptplannen lagen van 16 februari tot en met 30 maart 2023 ter inzage. In deze periode kon iedereen een reactie geven op de plannen, ofwel een zienswijze indienen. Alle reacties zijn verzameld en beantwoord in een 'nota beantwoording zienswijzen beleidsplan Wonen en huisvestingsverordening'. Op donderdag 22 juni a.s. neemt de gemeenteraad een besluit over het beleidsplan Wonen en de huisvestingsverordening.

In dit document vatten we de belangrijkste aandachtspunten uit het proces, de plannen, de nota en de wijzigingen samen aan de hand van vragen en antwoorden. Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de complete documenten verwijzen we u naar www.gemeentesluis.nl/wonen.

In dit document maken we een onderverdeling in de volgende thema's:

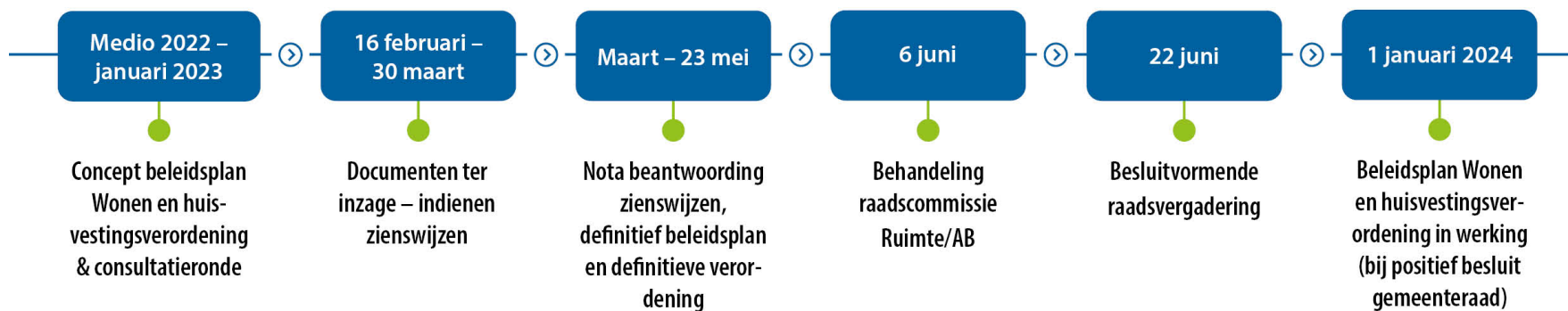
1. Proces
2. Beleidsplan Wonen en huisvestingsverordening
3. Zienswijzen en nota van beantwoording
4. Tweede woning en toeristische verhuur
5. Wijzigingen beleidsplan Wonen en huisvestingsverordening

Heeft u na het lezen van dit document nog vragen? Mail deze dan naar wonen@gemeentesluis.nl.

1. Proces

In onderstaand stroomschema ziet u welke stappen er in het proces wanneer zijn en worden genomen.

Proces: van concept naar invoering



Aanmelden raadsvergaderingen

Zoals u in het stroomschema kunt zien, staan het beleidsplan Wonen en de huisvestingsverordening op 6 en 22 juni 2023 op de agenda van de raadscommissie en de gemeenteraad. Tijdens de commissie Ruimte/AB op 6 juni kunt u inspreken. Aanmelden hiervoor is verplicht en kan tot maandag 5 juni 17.00 uur via griffiersbureau@gemeentesluis.nl of tel. 14 0117. De documenten worden voorafgaand aan de raadsvergaderingen gepubliceerd op [iBabs Online](#).

U kunt de commissievergadering en de besluitvormende raadsvergadering bijwonen. Graag verzoeken wij iedereen die de commissie- of raadsvergadering fysiek wil bijwonen, zich uiterlijk een dag van tevoren aan te melden in verband met de beschikbare ruimte in onze vergaderzaal. Dit kan via het bovengenoemde mailadres en telefoonnummer. De commissie- en raadsvergaderingen zijn ook live mee te luisteren via [Gemeente Sluis \(raadsinformatie.nl\)](#)

2. Beleidsplan Wonen en huisvestingsverordening

Waarover gaan het beleidsplan Wonen en de huisvestingsverordening?

In het beleidsplan Wonen beschrijven we onze woondoelen tot en met 2032 en hoe we deze willen bereiken. Het woonbeleid gaat over hoe we willen omgaan met locaties, type woningen, aantallen, wonen in combinatie met zorg, verhouding tussen tweede woningen en permanente bewoning en meer. Het doel van het woonbeleid is om de woonfunctie in de 15 *woonkernen* te verbeteren, waardoor we de leefbaarheid kunnen behouden en versterken.

Tegelijk met het opstellen van het beleidsplan Wonen stellen we een huisvestingsverordening op. Hierin staat hoe de voorraad aan woonruimte moet zijn samengesteld. Door regels te stellen, kunnen we grip houden op de woningvoorraad en er zo voor zorgen dat de woningen in onze gemeente bij de juiste mensen terecht komen. De huisvestingsverordening is één van de eerste (uitvoerings)stappen van het beleidsplan Wonen. Het is een instrument dat nodig is om onze woondoelen en –ambities te kunnen waarmaken.

Het beleidsplan en de verordening hebben betrekking op de woonkernen. Wat zijn woonkernen?

De gemeente Sluis heeft in totaal 17 kernen, 15 daarvan zijn woonkernen. Dit zijn kernen waar de bebouwde omgeving (het gebied waar woningen en gebouwen staan) vooral de bestemming wonen heeft. Dat betekent dat in deze kernen woningen vooral bedoeld zijn om permanent in te wonen en niet om (groepen) toeristen voor korte duur in te laten verblijven. Hierop zijn ook de voorzieningen in de kern afgestemd. De woonkernen zijn Aardenburg, Breskens, Cadzand-Dorp, Eede, Groede, Hoofdplaat, IJzendijke, Nieuwvliet, Oostburg, Retranchement, Schoondijke, Sint-Kruis, Sluis, Waterlandkerkje en Zuidzande. Cadzand-Bad en Nieuwvliet-Bad zijn geen woonkernen. Hier is permanent wonen ondergeschikt aan recreatief-toeristisch gebruik van woningen.

Waarom stelt de gemeente een beleidsplan Wonen en een huisvestingsverordening op?

Dat doen we omdat in de woonkernen leefbaarheid en economie steeds meer onder druk staan. Dat komt onder andere door een toenemende vergrijzing; er wonen meer senioren dan jongeren. Hierdoor zijn er ook steeds minder inwoners die werken (de beroepsbevolking neemt af) en dat heeft invloed op de werkgelegenheid en economie. Ook is er een tekort (schaarste) aan betaalbare woningen op de woningmarkt. Dat willen we doorbreken! We willen levendige kernen, voldoende werkgelegenheid en behoud van voorzieningen zoals onderwijs en zorg zodat (toekomstige) inwoners hier fijn kunnen wonen, werken en leven. Daarvoor is groei van het aantal inwoners nodig, zodat ook de beroepsbevolking toeneemt, en meer balans op de woningmarkt.

Voldoende betaalbare woningen

Om onze woondoelen te kunnen waarmaken, moeten er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn in de gemeente Sluis. Uit woningschaarste-onderzoek blijkt dat hieraan een tekort is. Het gaat daarbij vooral om woningen met een WOZ-waarde tot 355.000 euro. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de huisvestingsverordening. De maatregelen die we nemen en beschrijven in het beleidsplan, zijn gericht op het verbeteren van de kwaliteit van bestaande woningen en het bouwen van nieuwe woningen, 845 in totaal.

Herstel balans op de woningmarkt

Wonen in de gemeente Sluis staat onder druk doordat in verhouding veel woningen in gebruik zijn als tweede woning of toeristisch worden verhuurd. De afgelopen jaren nam deze ontwikkeling een enorme vlucht. Dat betekent dat een groot deel van de bestaande woningen tijdelijk wordt bewoond en er minder ruimte is voor de vaste inwoner. Starters krijgen door tweede woningbezitters geen kans op de woningmarkt en door gebrek aan permanente bewoners verdwijnen winkels en voorzieningen uit woonkernen. Hierdoor gaat de leefbaarheid achteruit. We willen grip krijgen op deze ontwikkeling en de balans op de woningmarkt herstellen. De huisvestingsverordening is één van de instrumenten die ons daarbij helpt.

Hoe zijn belanghebbenden en belangstellenden betrokken bij en geïnformeerd over de plannen?

De manier waarop je wonen organiseert, heeft invloed op iedereen die woont of werkt in de gemeente Sluis. Daarom betrokken we inwoners, ondernemers en organisaties bij het opstellen van het beleidsplan tijdens de zogenoemde 'consultatieronde'. We gingen met 'stakeholders' in gesprek over wat zij belangrijk vinden als het gaat om wonen in de gemeente Sluis. Dit zijn onder andere stads- en dorpsraden, Raad voor Demografische Ontwikkeling (RMDO), zorgpartijen, makelaars, woningcorporatie en ontwikkelaars. Ook organiseerden we verschillende bijeenkomsten voor inwoners en overige geïnteresseerden, verspreid over de kernen in de gemeente Sluis. Daarnaast kon iedereen deelnemen aan een digitale bijeenkomst over de plannen.

Bijeenkomsten en informatie over de plannen en het proces kondigden we aan op de website van de gemeente Sluis, in advertenties in het ZVA en Rondje West, op sociale media en via een mailing naar stads- en dorpsraden. Deelnemers aan de consultatieronde houden we per mail aanvullend op de hoogte van de voortgang.

We maakten een toelichting (publieksversie) op het beleidsplan en de verordening en richtten de projectpagina www.gemeentesluis.nl/wonen in, waarop alle informatie verzameld is en waarnaar we verwijzen in berichten. Op deze pagina staat ook een filmpje, waarin de plannen worden toegelicht.

Uitgangspunt in de communicatie is de Nederlandse taal. Dit sluit aan op de wet die bepaalt dat bestuursorganen de Nederlandse taal gebruiken. Ook zorgt de Nederlandse taal voor eenduidigheid.

3. Zienswijzen en nota van beantwoording

Hoeveel zienswijzen zijn er ingediend en door wie?

- Er zijn in totaal 635 zienswijzen ingediend:
 - 413 zijn van toepassing op het woonbeleid en de huisvestingsverordening;
 - 222 zijn niet van toepassing, omdat deze gaan over Cadzand-Bad en Nieuwvliet-Bad. Het beleidsplan Wonen en de huisvestingsverordening hebben betrekking op de 15 woonkernen. Cadzand-Bad en Nieuwvliet-Bad zijn geen woonkernen. Een toelichting op en opsomming van de woonkernen vindt u op pagina 3 van dit document.
 - 90% van de zienswijzen is ingediend door niet-inwoners van de gemeente. Het gaat vooral om partijen die rendement halen uit de woningmarkt, zoals tweede woningbezitters, verhuurders en makelaars. Deze zienswijzen hebben betrekking op tweede woningen en woningen die worden gebruikt voor toeristische verhuur, en dus op een heel klein percentage van de totale woningvoorraad in de kernen.
- Zienswijzen gaan vooral over tweede woningbezit en toeristische verhuur en over de huisvestingsverordening.
- Positieve reacties zijn vooral afkomstig van individuele inwoners en stads- en dorpsraden.

Hoe worden de zienswijzen beantwoord? Hoe worden indieners geïnformeerd?

Alle zienswijzen zijn afzonderlijk en zorgvuldig doorgenomen en beoordeeld. Unieke zienswijzen zijn opgenomen en beantwoord in het document 'nota beantwoording zienswijzen beleidsplan Wonen en huisvestingsverordening'. Een link naar dit document staat op www.gemeentesluis.nl/wonen.

Indieners van een zienswijze ontvangen een mail of brief (afhankelijk van welke contactgegevens zij hebben doorgegeven) waarin wij de indieners informeren over de 'nota beantwoording zienswijzen' en het vervolg. De nota en het vervolgproces kondigen we daarnaast aan via artikelen in huis-aan-huisbladen en overige media, de website, social media en een mail naar diegenen die met ons meedachten en –praatten tijdens het opstellen van het beleidsplan.

Wat staat er in de nota beantwoording zienswijzen?

In de nota staat de reactie van de gemeente Sluis op de ingediende zienswijzen en of en tot welke aanpassingen dit heeft geleid in het beleidsplan Wonen en de huisvestingsverordening. Zienswijzen met een gelijke strekking worden in het document één keer weergegeven, om herhaling te voorkomen.

In de nota (paragraaf 3) verdelen we de ingediende zienswijzen in een aantal deelonderwerpen: tweede woningbeleid, opkoopbescherming, verevening en toeristische verhuur. Deze indeling sluit aan op/bij de inhoud van het beleidsplan Wonen en de huisvestingsverordening. Per onderwerp staat wat we ophaalden uit de zienswijzen en wat onze reactie daarop is. De ingediende zienswijzen zijn aanvullend vertaald in vragen en antwoorden. Deze worden beschreven in paragraaf 4. In paragraaf 5 lichten we toe tot welke aanpassingen de zienswijzen hebben geleid.

Hebben de zienswijzen geleid tot aanpassingen in het beleidsplan Wonen en de huisvestingsverordening?

De zienwijzen hebben geleid tot een aantal belangrijke aanpassingen in het beleidsplan Wonen. Deze aanpassingen hebben ook invloed op de huisvestingsverordening. Meer over de aanpassingen leest u onder het kopje 'Wijzigingen beleidsplan Wonen en huisvestingsverordening'.

4. Tweede woning en toeristische verhuur

De meeste zienswijzen gaan over de gevolgen voor tweede woningbezitters en toeristische verhuur. Hieronder gaan we in op een aantal aandachtspunten.

Het beleidsplan Wonen en de huisvestingsverordening zijn gericht op het inperken van tweede woningen en toeristische verhuur in woonkernen. Waarom is dat?

In een aantal woonkernen is het aandeel woningen dat niet permanent bewoond wordt in verhouding groot. Dit aandeel neemt steeds verder toe. Het gaat om woningen die vaak worden gebruikt als tweede woning door de eigenaar. Dit noemen we deeltijdwoningen. We zien dat de afgelopen jaren tweede woningen, naast eigen gebruik, ook worden verhuurd voor toeristisch-recreatief gebruik. Dit gebeurt steeds vaker, onder andere via de verschillende laagdrempelige verhuurplatforms.

Deze ontwikkeling tast de leefbaarheid aan in die kernen waar woningen vooral bedoeld zijn om permanent in te wonen (woonkernen). Minder permanente bewoners betekent ook dat er minder gebruik wordt gemaakt van voorzieningen, met alle gevolgen van dien.

Daarnaast zijn er door deze ontwikkeling steeds minder betaalbare woningen beschikbaar voor vaste inwoners. Dat er te weinig betaalbare woningen beschikbaar zijn voor permanente bewoning, toont ook het woningschaarste-onderzoek dat als bijlage is toegevoegd aan de huisvestingsverordening. Het gaat daarbij om woningen met een WOZ-waarde tot 355.000 euro.

Als gemeente handelen we in het algemeen volkshuisvestelijk belang en niet in het commerciële belang van partijen die verdienen aan de woningmarkt. Daarom zijn de woondoelen die terugkomen in het beleidsplan en de verordening vooral gericht op de vaste inwoner van de gemeente Sluis.

Wat is het verschil tussen een tweede woning en toeristische verhuur?

In de zienswijzen worden de begrippen 'tweede woning', 'toeristische verhuur' en 'recreatiewoning' regelmatig door elkaar gehaald.

Tweede woning: dat is de woonruimte (in de woonkern) die de eigenaar van die woning voor zichzelf of voor zijn gezin gedurende meerdere periodes per jaar zelf gebruikt zonder daar hoofdverblijf te houden.

Toeristische verhuur: dat is de woonruimte (in de woonkern) die de eigenaar kortdurend (bijvoorbeeld een weekend, week of midweek) verhuurt aan steeds wisselende samenstellingen van personen. Aan anderen dan de eigenaar zelf dus. Dat mag straks 28 nachten, mits vooraf geregistreerd en gemeld (zie toelichting op volgende pagina).

Recreatiewoning: dat is de verblijfsaccommodatie (vaak in een park) die bedoeld is om als vakantieverblijf te gebruiken en waar in de regel niet gewoond mag worden. Die mag onbeperkt verhuurd worden.

Mag ik een tweede woning toeristisch verhuren?

Dat is alleen toegestaan als u aan wet- en regelgeving voldoet, zoals aan het nachtcriterium (zie vraag en antwoord hieronder). Voldoet u daar niet aan, dan is het verboden om tweede woningen toeristisch te verhuren. Handelen in strijd met wet- en regelgeving is de verantwoordelijkheid van de overtreder. Wanneer u handelt in strijd met wet- en regelgeving, zult u hierop worden aangesproken.

Er zijn veel zienswijzen ingediend over de meldingsplicht en het nachtcriterium. Waarom wordt dit criterium voorgesteld?

In het beleidsplan Wonen en de huisvestingsverordening wordt voorgesteld om een criterium van 28 nachten in te stellen. Dit houdt in dat iedereen die een woning bezit in een woonkern in de gemeente Sluis (ongeacht of dit een tweede woning of woning voor permanente bewoning is) onder bepaalde voorwaarden deze woning maximaal 28 nachten toeristisch mag verhuren. Dit aantal sluit aan op het gemiddeld aantal vakantiedagen per persoon per jaar.

De invoering van het nachtcriterium betekent een verruiming van de regelgeving ten opzichte van de huidige situatie;

- het biedt ook permanente inwoners de mogelijkheid om hun woning te verhuren;
- tweede woningbezitters mogen legaal een maximaal aantal dagen hun woning toeristisch verhuren.

Met het instellen van dit criterium blijft toeristische verhuur ondergeschikt aan de woonfunctie en kunnen tweede woningen niet ingezet worden als verdienmodel. Hierboven staat het belang beschreven van inperking van toeristische verhuur in de woonkernen.

Waarom geldt er geen overgangsrecht voor diegenen die al een tweede woning hebben?

In de zienwijzen geven de indieners aan dat diegenen die al een tweede woning bezitten, benadeeld worden door invoering van de huisvestingsverordening. Veel tweede woningen zijn namelijk gekocht met het commerciële doel om deze recreatief-toeristisch te verhuren. Daarom stellen indieners voor om de regels alleen van toepassing te laten zijn op diegenen die vanaf 1 januari 2024 een tweede woning kopen.

Standpunt is altijd geweest dat toeristische verhuur in de woonkernen niet is toegestaan. Dit staat opgenomen in wet- en regelgeving. Van een tweede woningbezitter mag verwacht worden dat hij of zij hiervan op de hoogte is. Dat hierop vanuit de gemeente geen of weinig sturing is geweest, betekent niet dat tweede woningbezitters zich dit recht mogen toe-eigenen. Dit rechtvaardigt dan ook geen overgangsrecht; daarmee zouden we overtreders belonen.

Het argument dat de waarde daalt van tweede woningen door het instellen van de huisvestingsverordening, gaat niet op. Waardeverlies van tweede woningen kan niet aangetoond worden. Bovendien hebben tweede woningbezitters jaren (onrechtmatig) verdiend aan een tweede woning.

Invoering van de huisvestingsverordening voor alle tweede woningbezitters is een legitiem en een publieksrechtelijk instrument op basis van de Grondwet en Huisvestingswet.

Waarom is dit beleid er 'ineens'?

Dit beleid is niet uit de lucht komen vallen, zie toelichting hierboven. Wel was er weinig sturing vanuit de gemeente. Hierdoor hebben veel tweede woningbezitters de afgelopen jaren kunnen profiteren van inkomsten en nam het aantal tweede woningen buitensporig toe. Dit heeft gevolgen gehad voor ontwikkelingen op de woningmarkt en de leefbaarheid, zoals in het beleidsplan Wonen, de huisvestingsverordening en op voorgaande pagina's van dit document staat omschreven. Inwoners van de gemeente Sluis gaven aan een andere koers te willen, het huidige college geeft daaraan invulling. Dit heeft geleid tot aanscherping van kaders en regels, zodat we op deze ontwikkeling beter kunnen sturen.

Er wordt aangegeven dat de ontwikkelingen op de woningmarkt de leefbaarheid aantasten. Waar blijkt dat uit?

Om te bepalen hoe inwoners het effect van toerisme ervaren op de leef- en woonkwaliteit in de kernen, baseren we ons op het onderzoek dat is uitgevoerd door het Kenniscentrum Kusttoerisme in 2022. Toeristische verhuur maakt daarvan een belangrijk onderdeel uit. Het onderzoek toont duidelijke aanwijzingen dat toerisme in het algemeen en toeristische verhuur van woonruimten in het bijzonder negatieve effecten hebben op hoe inwoners de leef- en woonkwaliteit ervaren in woonkernen. Die negatieve ervaringen komen voort uit bijvoorbeeld verkeers- en parkeerproblemen en geluidsoverlast. Iemand die vakantie viert heeft nu eenmaal een ander leefritme dan een vaste bewoner, die er meestal naast of in elk geval dichtbij woont. Maar ook komt het voort uit gebrek aan verbondenheid met een kern van 'bewoners' van toeristisch verhuurde woningen. Het leidt tot lege woningen in de winter, tot gebrek aan draagvlak voor sport- en verenigingsleven en tot minder sociale veiligheid en betrokkenheid. Die negatieve ervaringen blijken ook uit de vele gesprekken die we voerden tijdens het opstellen van het beleidsplan Wonen.

Het beschermen van de reguliere woningmarkt door toeristisch gebruik aan banden te leggen, wordt breed gedeeld. Conclusie is dan ook dat het leefbaarheidsonderzoek de huisvestingsverordening ondersteunt.

Wat zijn de overige maatregelen om tweede woningen en toeristische verhuur in te perken?

Naast een verbod op het verhuren van woningen voor meer dan 28 nachten, gelden onder andere de volgende maatregelen:

- vergunningsplicht voor het gebruik van een woning als tweede woning;
- registratieplicht als een woonruimte voor toeristische verhuur of als Bed & Breakfast wordt aangeboden;
- meldingsplicht voor overnachtingen.

Deze en overige maatregelen staan omschreven in de huisvestingsverordening, die gepubliceerd staat op www.gemeentesluis.nl/wonen.

5. Wijzigingen beleidsplan Wonen en huisvestingsverordening

Tot welke wijzigingen in het beleidsplan Wonen en de huisvestingsverordening hebben de ingediende zienswijzen geleid?
<p>De ingediende zienswijzen zijn allemaal zorgvuldig beoordeeld. Een aantal zienswijzen heeft tot een aantal belangrijke wijzigingen geleid in het beleidsplan Wonen en de huisvestingsverordening. Het gaat om wijzigingen in:</p> <ul style="list-style-type: none">- De opkoopbescherming- Maximale WOZ-waarde van 355.000 euro voor regulering van tweede woningen- Overgangsrecht- Gebiedskaarten- Verevening- Toevoeging woonzorgvisie <p>Hieronder lichten we per onderwerp toe wat er is gewijzigd en waarom.</p>
Opkoopbescherming
<p>In de huisvestingsverordening stond een opkoopbescherming opgenomen. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat huizen niet zomaar opgekocht kunnen worden voor de verhuur. Op die manier blijven koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen.</p> <p>In zienswijzen werd aan de effectiviteit van dit instrument getwijfeld. Conclusie is dat door het reguleren van tweede woningbezit en toeristische verhuur in de woonkernen de inzet van dit middel vooralsnog overbodig wordt geacht. Doel van deze regulering is namelijk het versterken van het gebruik van woningen voor permanente bewoning en dat wordt voldoende bereikt met de overige instrumenten. Daarom vervalt dit instrument vooralsnog.</p>
Maximale WOZ-waarde 355.000 euro
<p>Het woningschaarste-onderzoek toont een tekort aan woningen tot een WOZ-waarde van 355.000 euro. Daarom wordt de vergunningsplicht beperkt tot woningen in deze categorie. Dat betekent dat eigenaren die een woning met een WOZ-waarde tot 355.000 euro als tweede woning willen gebruiken, een vergunning hiervoor moeten aanvragen. Zo houden we grip op het beschikbaar houden van voldoende betaalbare woningen voor permanente bewoning.</p>
Overgangsrecht
<p>Voorstel was om vergunningen van woningen die vanaf 2014 tot en met 2023 de status van tweede woning hebben, om te zetten in een persoonsgebonden vergunning. Dat betekent dat als een tweede woning verkocht wordt of overgaat op een andere persoon, deze status vervalt. Deze regeling leidt tot waardevermindering bij verkoop en daarnaast tot verlies van eigendom dat soms al jaren in de familie is en emotionele waarde heeft. Daarom passen we dit aan: alle eigenaren van woonruimte die deze aantoonbaar op 31 december 2023 in gebruik hadden als tweede woning, komen in aanmerking voor een objectgebonden vergunning (totdat het gebruik als tweede woning stopt). Vanaf 1 januari 2024 zijn nieuwe vergunningen persoonsgebonden.</p>

Gebiedskaartjes

De huisvestingsverordening geldt binnen de woonkernen. Dit is in de tekst van het beleidsplan Wonen en de huisvestingsverordening duidelijk aangegeven. Er waren geen gebiedskaartjes toegevoegd. Dit was een bewuste keuze, omdat het gaat om het algemeen belang. We wilden reacties op individuele, persoonlijke situaties voorkomen. Naar aanleiding van de zienswijzen, waarin werd aangegeven dat deze kaartjes misten, zijn gebiedskaarten met de begrenzing van het werkingsgebied voor de volledigheid alsnog toegevoegd.

Verevening

Als de gemeente een vergunning verleent voor de bouw van een nieuwe woning, dan wordt deze extra toegevoegd aan de woningvoorraad. Het betekent tegelijkertijd, dat de al bestaande woningvoorraad intact blijft en er een leegstaande woning minder wordt bewoond en onderhouden. De gemeente moet daardoor extra investeren om verpaupering van de bestaande woningen tegen te gaan. Ter compensatie ontvangt de gemeente per nieuwe woning een compensatiebedrag. Dit heet vereveningsbijdrage. De gemeente gaat hierin een onderscheid aanbrengen: hoe hoger de waarde van de woning, hoe hoger de vereveningsbijdrage. Voor sociale huurwoningen geldt deze bijdrage niet. Voor een overzicht van de bedragen verwijzen we u naar de tabel die opgenomen staat in het document 'Nota Grondbeleid 2021 Eerste herziening'. Deze nota is als bijlage toegevoegd aan het raadsvoorstel. Deze documenten worden voorafgaand aan de commissievergadering Ruimte/AB van 6 juni geplaatst op [iBabs Online](#).

Toevoegen woonzorgvisie

Aan het concept beleidsplan Wonen is een woonzorgvisie toegevoegd. Elke gemeente is verplicht om zo'n woonzorgvisie te hebben. Dit is afgesproken met het kabinet, bij het maken van de landelijke woonafspraken. Deze woonzorgvisie bepaalt voor een belangrijk deel onze woondoelen. De inhoud van de visie is onder andere gebaseerd op de vele gesprekken met woon- en zorgpartijen die we voerden in het kader van dit beleidsplan en het project Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen.