gemeenteSLUIS

Gemeente Sluis
Ingekomen
30 JAN. 2026
NR.

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000

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

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Leden van de gemeenteraad van Sluis

ons kenmerk : 26.0000240
uw brief d.d. : N.v.t.
uw kenmerk : N.v.t.
behandeld door : Cluster Planologie
doorkiesnummer : 140117
onderwerp : Toetsingskader woningbouw
bijlage(n) : Een

26.0000304
Inkomende documenten Gemeente Sluis

**Oostburg,** 30 JAN 2026

Geachte leden van de gemeenteraad,

Uw Raad heeft op 18 september 2025 besloten om het Beleidsplan Wonen aan te passen en gedeeltelijk in te trekken. De aanpassing en gedeeltelijke intrekking van het Beleidsplan Wonen heeft gevolgen voor het toetsingskader waaraan alle woningbouwverzoeken getoetst worden. Naar aanleiding daarvan dient dan ook een nieuw toetsingskader te worden vastgesteld dat met ingang van 2 februari 2026 kan worden toegepast.
Uw gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 18 september 2025 besloten dat ieder nieuw woningbouwplan volkshuisvestelijk (betaalbaarheidsvereiste en doelgroepenbenadering) en ruimtelijk getoetst moet worden. Hierbij heeft u bepaalt dat wij deze criteria verder moet uitwerken in een 'woningbouw toetsingskader'. Tevens heeft u in diezelfde raadsvergadering een amendement aangenomen over het afschaffen van het gebruik van de 'tranches'.

Door middel van deze brief informeren wij u over de wijzigingen. Als bijlage is het toetsingskader woningbouw toegevoegd.

*Het toetsingskader woningbouw*
Wij hebben besloten om het nieuwe toetsingskader voor woningbouw te verdelen in vier criteria en één regeling voor maatwerk.

Criteria 1: Planlocatie
Voor waar er gebouwd mag worden, wordt in het concept toetsingskader voorgesteld om aansluiting te zoeken bij het provinciaal beleid, c.q. de omgevingsverordening Zeeland.
De nu geldende omgevingsverordening stelt dat plangebieden voor woningbouw binnen of aansluitend aan het 'Bestaand Stedelijk Gebied' gelegen moeten zijn. Deze gebieden heeft de provincie vastgelegd in bijlage I van hun verordening. Deze bijlage kunt u digitaal inzien via: https://kaarten.zeeland.nl/map/ovz (kaartlaag, bijlage I).

Criteria 2: Woonvorm
Indien woningen worden gerealiseerd welke gericht zijn op het verlenen van zorg, aan welke doelgroep dan ook, dan moet de planlocatie gelegen zijn in één van de vijf kernen met (zorg)voorzieningen en voldoen aan het gestelde in de op dat moment geldende visie op het vlak van wonen in combinatie met zorg en welzijn.

Criteria 3: Kader betreffende een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad
Conform het bepaalde in de op handen zijnde Wet Versterking Regie Volkshuisvesting moet 2/3 van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar zijn. Hieronder vallen sociale huurwoningen, midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Daarnaast moet minimaal 30% van de woningen bestaan uit sociale huurwoningen.

De eis van 2/3 betaalbare woningen en 30% sociale huurwoningen geldt niet op bouwplanniveau en zelfs niet op gemeentelijk niveau. Dit wordt subregionaal (Zeeuws-Vlaanderen) getoetst door de provincie en het Rijk. Vooralsnog is niet duidelijk of de gemeente Sluis kan volstaan met het realiseren van minder betaalbare woningen en minder sociale huurwoningen. Om te voorkomen dat later in de tijd alleen nog woningbouwplannen kunnen worden gerealiseerd die volledig moeten voorzien in goedkopere woningen / sociale huurwoningen, stellen we voor om de toets wel op bouwplanniveau te doen. Hiermee voorkomen we dat willekeur ontstaat. En hebben we een objectieve maatlat waarlangs we alle plannen kunnen leggen.

Het opleggen van de betaalbaarheidseis en het gevraagde percentage aan sociale huurwoningen zal impact hebben op de werkwijzen en de 'business case' van de partijen die betrokken zijn bij het realiseren van woningen.
Daarom hebben we besloten om een onderscheid te maken tussen bouwplannen, rekening houdend met de omvang van de plannen.

Normaal gesproken is een woningbouwcorporatie de aangewezen partij om zorg te dragen voor de realisatie van de sociale huurvoorraad. Daarbij dient vermeld te worden dat in onze gemeente maar één woningcorporatie actief is. Op basis van hun bouwprogramma en bouwambities blijkt dat de woningcorporatie op eigen gronden gedeeltelijk kan bijdragen in de minimaal 30% sociale huurwoningen-eis. De corporatie kan echter niet de volledige 30% afvangen. Daarvoor hebben zij onvoldoende locaties ter beschikking en mogelijk ook onvoldoende financiële middelen.

Hierom hebben wij een onderscheid gemaakt in omvang van woningbouwplannen. Kleinere woningbouwplannen lenen zich er (financieel) minder voor om (zelfstandig) te kunnen voorzien in sociale huurwoningen, omdat het vaker voorkomt dat de te maken kosten gemiddeld gezien hoger zijn dan bij grote woningbouwplannen.
Daarom wordt de volgende trapsgewijze structuur voorgesteld:

| **Omvang plan** | **Betaalbaarheid en sociale huur** |
|---|---|
| 0 tot en met 5 woningen | Geen nadere eisen. |
| Meer dan 5 woningen, ten hoogste 21 woningen | Minimaal 2/3 van de woningen moet onder de maximale huurprijsgrens liggen voor midden-huur en/of betaalbare koopwoningen zijn. |
| Meer dan 21 woningen | Minimaal 2/3 van de woningen moet onder de maximale huurprijsgrens liggen voor midden-huur en/of betaalbare koopwoningen zijn.<br><br>Minimaal 30% van de woningen moeten sociale huurwoningen zijn. |

Voor het woningbouw toetsingskader geldt dat het aantal te realiseren midden-huur woningen en/of betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen altijd naar boven wordt afgerond als het eerste cijfer na de komma van het aantal te realiseren woningen een 5 of hoger is.

In de categorie "plannen tot en met 5 woningen" zijn vaak plannen met slechts 1 woning die een initiatiefnemer voor zichzelf of familie bouwt. Plannen tot en met 5 woningen zijn zo beperkt in omvang, dat het ons inziens niet in redelijkheid te eisen is dat zij dienen te voorzien in betaalbare, midden-huur of sociale huurwoningen.

Plannen in de categorie "tot en met 21 woningen" dienen erin te voorzien dat minimaal 2/3 van de woningen betaalbaar moeten zijn. Wij hebben besloten voor om voor deze plannen geen eis te hanteren om 30% sociale huur te realiseren omdat de woningcorporatie voldoende voorziet in sociale huurwoningen.

In de categorie "plannen met meer dan 21 woningen" zal moeten worden voorzien in minimaal 2/3 betaalbare woningen en in minimaal 30% sociale huurwoningen. De sociale huurwoningen maken onderdeel uit van de 2/3 betaalbare woningen.
De sociale huurwoningen-eis kan voor deze plannen niet afgevangen worden door het eigen bouwprogramma en -ambitie van de woningcorporatie. In de praktijk zal het naar verwachting vaak voorkomen dat de ondergrond benodigd voor de sociale huurwoningen in het plangebied verkocht wordt aan de woningcorporatie waarna de woningcorporatie vervolgens daar zelf de sociale huurwoningen realiseert.

De achterliggende gedachte is bovendien dat bouwplannen met meer dan 21 woningen veelal gerealiseerd zullen worden in de vijf woonkernen van de gemeente. De woningcorporatie is namelijk niet bereid om in iedere kern van de gemeente sociale huurwoningen te realiseren. Zij doen dit alleen in kernen waar ook de nodige voorzieningen aanwezig zijn zoals huisarts, supermarkt enzovoort, dus in de vijf woonkernen. Dit betekent concreet dat voor bouwplannen die worden ingediend met meer dan 21 woningen die gelegen zijn in/bij andere kernen en akkoord bevonden worden, een oplossing moet worden gevonden voor deze sociale huuropgave. Het kan immers niet zo zijn dat er dan geen sociale huur gerealiseerd zou moeten worden en deze initiatiefnemers bevoordeeld worden ten opzichte van initiatiefnemers voor bouwplannen die wel in/bij de vijf woonkernen gelegen zijn. De betreffende initiatiefnemer zal in dat geval in overleg moeten treden met de woningcorporatie voor het vinden van een maatwerkoplossing of zelf over moeten gaan tot de realisatie en exploitatie van de benodigde sociale huurwoningen.

Criteria 4: Ruimtelijke en stedenbouwkundige beoordeling
De ruimtelijke toets bestaat uit het benoemen van aandachtspunten voor het plangebied met betrekking tot sectorale toetsen zoals bijvoorbeeld archeologie, flora en fauna, water en spuit- en/of milieuzonering.
De stedenbouwkundige toets bestaat uit een beoordeling of het planvoornemen passend is in de omgeving wat betreft massa, hoogte, situering en verschijningsvorm.

Regeling voor maatwerk
Het realiseren van woningen kan in sommige gevallen bemoeilijkt worden door reeds aanwezige omstandigheden binnen het plangebied die niet voortvloeien uit de keuzes van de initiatiefnemer en diens planvoornemen.

Indien het planvoornemen voldoet aan criterium 1, 2 en 4, kunnen wij afwijken van het bepaalde in criterium 3 (dus van het toetsingskader) indien toepassing van criterium 3 leidt tot onevenredig hoge kosten en/of aantoonbare belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Wij wijzen een verzoek om afwijking af indien blijkt dat de financiële onhaalbaarheid het gevolg is van door initiatiefnemer gemaakte keuzes die afwijken van gebruikelijke marktconforme uitgangspunten of keuzes die niet voortvloeien uit de objectieve, niet door de initiatiefnemer beïnvloedbare eigenschappen van het plangebied.
Bijvoorbeeld: De aankoop van het te ontwikkelen perceel voor een waarde die veel hoger is dan een marktconforme waarde.

***Samengevat*** wordt het toetsingskader van een principeverzoek voor woningbouw geacht helder, uitvoerbaar en werkbaar te zijn voor een objectieve toetsing van bouwplannen. Alle ingediende bouwplannen kunnen dan in basis langs dezelfde lat worden gelegd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue

**Bijlage I: Toetsingskader woningbouw principeverzoek**

Ieder planvoornemen wat toeziet op woningbouw wordt getoetst aan het "woning toetsingskader"

Criterium 1: Planlocatie

Het plangebied moet gelegen zijn binnen of aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied (BSG) zoals vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening (te vinden op de website https://kaarten.zeeland.nl/map/ovz, Kaartlaag bijlage I).

Criterium 2: Woonvorm

Indien woningen worden gerealiseerd welke gericht zijn op het verlenen van zorg, aan welke doelgroep dan ook, dan moet de planlocatie gelegen zijn in één van de vijf kernen met (zorg)voorzieningen en voldoen aan het gestelde in het op dat moment geldende visie op het vlak van wonen in combinatie met zorg en welzijn.

Criterium 3: Kader betreffende een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

Tabel 1: Woningbouw toetsingskader

| **Omvang plan** | **Betaalbaarheid en sociale huur** |
|---|---|
| 0 tot en met 5 woningen | Geen nadere eisen. |
| Meer dan 5 woningen, ten hoogste 21 woningen | Minimaal 2/3 van de woningen moet onder de maximale huurprijsgrens liggen voor midden-huur woningen en/of betaalbare koopwoningen zijn. |
| Meer dan 21 woningen | Minimaal 2/3 van de woningen moet onder de maximale huurprijsgrens liggen voor midden-huur woningen en/of betaalbare koopwoningen zijn.<br><br>Minimaal 30% van de woningen moet sociale huurwoningen zijn. |
| *In de omgevingsvergunning en/of het omgevingsplan van gemeente Sluis wordt verplicht geborgd dat in alle de te realiseren woningen/wooneenheden er sprake moet zijn van permanente bewoning.* | |

Voor Tabel 1: Woningbouw toetsingskader geldt dat het aantal te realiseren midden-huur woningen en/of betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen altijd naar boven wordt afgerond als het eerste cijfer na de komma van het aantal te realiseren woningen een 5 of hoger is.

Nadere uitwerking van wat de woningtypes zijn en wat het realiseren van deze woningen met zich meebrengt, kunt u vinden in onderstaande tabel 2.

| Tabel 2: | | |
|---|---|---|
| **Soort woning** | **(Wettelijke) grondslag van de koop- en/of huurprijs** | **Instandhoudingstermijn*** (Looptijd begint vanaf de dag van eerste in gebruik name van de woning) |
| Sociale huurwoning | Artikel 5.161c lid 1 onder a Besluit kwaliteit leefomgeving | Ten minste 25 jaar |
| Midden-huur woning | Artikel 5.161c lid 1 onder c Besluit kwaliteit leefomgeving | Ten minste 10 jaar |
| Vrijesectorhuur woning | Een huurwoning die niet behoord tot het bepaalde in artikel 5.161c lid 1 onder a en onder c van de Besluit kwaliteit leefomgeving | N.v.t. |
| Betaalbare koopwoning | V.O.N. verkoopprijs is lager dan of gelijk aan de landelijke betaalbaarheidsgrens | Ten minste 5 jaar |
| Duurdere koopwoning | V.O.N. verkoopprijs is hoger dan de landelijke betaalbaarheidsgrens | N.v.t. |
| * Instandhoudingstermijn wordt verplicht geborgd in de omgevingsvergunning en/of het omgevingsplan van gemeente Sluis en in de te sluiten (privaatrechtelijke) overeenkomsten. | | |

Criterium 4: Ruimtelijke en stedenbouwkundige beoordeling

- *Ruimtelijk beoordeling*
  Het bouwplan wordt naast bovenstaande criteria ook getoetst aan aspecten zoals:
  Vastgesteld beleid (landelijk, provinciaal, regionaal, gemeentelijk en overig)
  Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
  Omgevingsaspecten
  Regels omtrent milieu
  Et cetera

- *Stedenbouwkundige beoordeling*
  Het bouwplan moet stedenbouwkundig passend zijn in de omgeving. Hierbij gaat het om de aspecten die omgevingsplanmatig geregeld kunnen worden/afdwingbaar zijn en omgevingsplanmatig getoetst kunnen worden
  Dit betreft bijvoorbeeld (vloer) oppervlak, volumes, verschijningsvorm, goot- en bouwhoogtes, et cetera.

  In de vervolgfase zal het planvoornemen getoetst worden door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de op dat moment geldende nota inzake welstand en ruimtelijke kwaliteit.

gemeenteSLUIS

# Maatwerk

Het realiseren van woningen kan in sommigen gevallen bemoeilijkt worden door reeds aanwezige omstandigheden binnen het plangebied die niet voortvloeien uit de keuzes van de initiatiefnemer en diens planvoornemen.

Indien het planvoornemen voldoet aan criterium 1, 2 en 4, kan het College afwijken van het bepaalde in criterium 3 (van het toetsingskader) indien toepassing van criterium 3 leidt tot onevenredig hoge kosten en/of aantoonbare belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

**AFWIJKINGEN**

Afwijken van criterium 3 is uitsluitend mogelijk indien de initiatiefnemer aantoont dat het plan financieel onhaalbaar is, als volgt

Het bouwplan onevenredig hoge kosten kent waardoor naleving en toepassing van het kader betreffende een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad financieel niet haalbaar is; door

1. één of meer van de volgende omstandigheden:
    a. Herontwikkeling of transformatie van een monumentaal pand en/of een cultuurhistorisch waardevol gebouw, waarbij de instandhoudings- of restauratiekosten significant hoger zijn dan gebruikelijk;
    b. Een locatie met onevenredige/significante hoge sanerings-, sloop- of herstelkosten die noodzakelijk zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan;
    c. Gelijkwaardige situaties: omstandigheden van een plangebied welke naar aard, omvang en impact vergelijkbaar zijn met de bovengenoemde categorieën.

    én

2. Het afwijken van het kader betreffende een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad (criterium 3 van het woningbouw toetsingskader) wordt onderbouwd door middel van een opgestelde financiële berekening/rapportage, waarin alle kosten transparant inzichtelijk zijn gemaakt.

Het College wijst een verzoek om afwijking af, indien blijkt dat de financiële onhaalbaarheid het gevolg is van door initiatiefnemer gemaakte keuzes die afwijken van gebruikelijke marktconforme uitgangspunten of keuzes die niet voortvloeien uit de objectieve, niet door de initiatiefnemer beïnvloedbare eigenschappen van het plangebied.