Aan:
College van Burgemeester en Wethouders Gemeente Sluis
Fractievoorzitters Gemeenteraad Sluis via griffier P. Claeijs
Cc: Richard Schriemer, contactambtenaar

Onderwerp: zienswijze RMDO op het concept Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen

Oostburg, 25 april 2022

Geachte wethouder Ploegaert,
Geacht College,
Geachte fractievoorzitters gemeenteraad Sluis,

De Raad voor Maatschappelijke en Demografische Ontwikkeling (RMDO) wil door middel van deze brief een zienswijze uitbrengen op het concept Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen, zoals ter inzage gelegd van 17 maart tot en met 27 april 2022.

Aanleiding voor het opstellen van een nieuwe Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen is het einde van de looptijd van het huidige document. Per gemeente – Hulst, Terneuzen en Sluis – liggen de wensen en behoeften op basis van de eigen identiteit nogal uit elkaar. Het STEC-onderzoeksrapport benadrukt terecht dat Zeeuws-Vlaanderen een regio is met een grote lokale verscheidenheid. Zowel op het gebied van economische activiteiten, economisch ontwikkelingspotentieel, de woningvoorraad en de woningbehoefte zijn de drie gemeenten zeer verschillend. We beperken ons in onze zienswijze dan ook tot de gemeente Sluis. In het concept regionale woonvisie wordt “als stip op de horizon” gesteld: “we maken werk van en grijpen kansen voor een kwalitatief goede woningvoorraad, leefbare wijken en kernen met een optimale balans tussen de veranderende woningaanvraag en –aanbod”. De RMDO onderschrijft deze visie, evenals de ambitie van de gemeente Sluis om te groeien, zij het wel onder voorwaarden.

Verdergaande vergrijzing/ ontgroening wordt al minstens drie decennia lang voorspeld. Op deze ontwikkeling is – ook door de gemeente Sluis – nauwelijks geanticipeerd. In onze bijdrage aan Krachtig Verbonden d.d. 28 oktober 2020 betoogden wij al dat “op het gebied van wonen de gemeente geen duidelijke keuzes maakt, het ontbreekt aan een heldere (middel)lange termijnvisie, er geen concrete aantallen van te bouwen woningen worden genoemd en derhalve niet bijgedragen wordt aan inzicht m.b.t. waardebehoud, waardevermeerdering en duidelijkheid voor het in stand houden van vitale en gefaciliteerde kernen m.b.t. starters op de woningmarkt en huidige en toekomstige bewoners. Een integrale benadering van wonen en het voorgenomen kernenbeleid ontbreekt, terwijl dit

zou kunnen bijdragen aan duidelijkheid en inzicht". Het STEC-rapport presenteert voor de gemeente Sluis wel een opgave op de woningmarkt 2019-2028 per type woning[1].
De RMDO constateert dat de voorraad oude, vrijgekomen particuliere woningen in onze gemeente de afgelopen jaren zijn opgekocht en met name als 2e woning in gebruik genomen, dan wel toeristisch verhuurd. Nieuwbouw voor de eigen bewoners is onvoldoende gerealiseerd. Er is veel nieuwbouw langs de kust bij gekomen, deze is ook vooral gekocht als belegging en doet vooral dienst als 2e woning. Het wordt hoog tijd dat er prioriteit gegeven wordt aan (ver)nieuwbouw of transitie van leegstaande winkels/ bedrijfspanden voor vaste bewoning. Voor alle bewoners of voor nieuwe bewoners die zich in Sluis vestigen: starters, gezinnen, senioren met als motto: kopen = wonen of verplicht met vaste verhuur voor genoemde categorieën bewoners.

Het project Vitaal West-Zeeuws Vlaanderen gaat in belangrijke mate een rol spelen in het aantal te bouwen woningen in Oostburg. De RMDO wijst er met nadruk op dat alle kernen, groot en klein, in de nieuwbouwplannen betrokken moeten worden. Daarmee doelt de RMDO op de twee grootste kernen met een woonzorgcentrum en andere centrale functies, Oostburg en Breskens, en de drie kernen met geclusterd wonen met basisvoorzieningen in IJzendijke, Aardenburg en Sluis, maar ook de andere 10 kleine kernen met een laag voorzieningenniveau. Sommige huishoudens en ook oudere bewoners, die hun hele leven in de kleine kern hebben gewoond, kiezen er bewust voor in een kleine kern te blijven wonen. Deze bewoners moeten eveneens in de plannen rondom Vitaal West-Zeeuws Vlaanderen betrokken worden. Nieuwbouw in de kleinen kernen draagt bij aan de leefbaarheid: sport- en verenigingsleven hebben daardoor overlevingskansen en hier en daar nog een basisschool en wat detailhandel zijn daaraan ondersteunend.

Het Rekenkameronderzoek Woonbeleid Sluis is een helder en duidelijk stuk. De RMDO adviseert dan ook de hierin genoemde aanbevelingen over te nemen:
- raad en college stellen duidelijke doelen vast voor nieuwbouwwoningen en koppelen daar de instrumenten aan die raad en college willen inzetten. Hiertoe heeft de RMDO reeds eerder een adviesreactie opgesteld d.d. mei 2021[2], die bij deze brief is gevoegd.
- stel als raad niet voortdurend uitkomsten van gerenommeerde onderzoeksbureaus, gebaseerd op wetenschappelijke onderzoeksinzichten en –uitkomsten ter discussie. Zoek de dialoog op met elkaar en vergroot door het ter discussie stellen van uitkomsten daarmee niet de verschillen. Het gevaar dreigt dat de raad zichzelf hiermee ongeloofwaardig maakt en dat kan niet de bedoeling zijn.

[1] Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen, Gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen, 9 december 2021, pag. 16.
[2] Adviesreactie RMDO op Wonen & Bouwen dossier gemeente Sluis 2021, mei 2021.

Tot slot: stem alle nieuwbouwplannen en plannen rondom Vitaal West-Zeeuws Vlaanderen en de gevolgen daarvan voor alle overige kernen, geheel in lijn met de inspraakmogelijkheden rondom burgerparticipatie, af met alle betrokkenen. Het is in een democratie gebruikelijk dat niet alle betrokken partijen dezelfde belangen hebben, het is aan de raad en het college over die verschillende belangen wijze en gedragen voorstellen te doen en daarover adequate besluiten te nemen. Geef alle inwoners, daartoe opgeroepen en uitgenodigd door de stads- en dorpsraden, voldoende inspraak in de plannen. Zij weten het beste aan welke type woningen voor welke doelgroepen er behoefte is. De stads- en dorpsraden zijn inderdaad niet democratisch gekozen, maar staan in de meeste gevallen het dichtst bij de inwoners en weten daardoor beter dan raad en college wat er leeft in de kern.

De RMDO begrijpt dat het geen gemakkelijke opgave is alle bewoners en andere belanghebbenden tevreden te stellen, maar door goed te luisteren en gezamenlijk overleg met respect voor ieders mening moet het toch mogelijk zijn een breed gedragen woonvisie te ontwikkelen.

Wij kijken uit naar uw reactie en het vervolg op dit traject. Wij zijn te allen tijde bereid hierover mondeling met u verder van gedachten te wisselen.

Met vriendelijke groeten,
namens de RMDO,



dr. Henk Dijkmans (voorzitter).