Aan:
Wethouder P. Ploegaert,
College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Sluis
Fractievoorzitters Gemeenteraad Sluis via griffier P. Claeijs
Griffier P. Claeijs
CC:
Richard Schriemer, beleidsambtenaar Sociaal Domein
Marcel de Paauw, beleidsambtenaar Ruimte en Wonen

Onderwerp: Adviesreactie op Wonen & Bouwen dossier gemeente Sluis 2021

Datum: 10 mei 2021

Geachte wethouder Ploegaert,
Geacht College,
Geachte Fractievoorzitters gemeenteraad Sluis,
Geachte griffier Claeijs,

De Raad voor Maatschappelijke en Demografische Ontwikkeling (RMDO) wil door middel van deze brief een adviesreactie uitbrengen op de gedeelde en beschikbaar gestelde informatie tijdens de informatieve Raadsbijeenkomst van 26 april 2021 over het onderwerp Wonen en Bouwen in de gemeente Sluis. Ook eerder via de gemeentelijke website beschikbaar gestelde documenten en rapporten, verschillende gesprekken met de verantwoordelijke wethouder, beleidsambtenaren, vertegenwoordigers van stads- en dorpsraden en bewoners hebben bijgedragen aan het vorm en inhoud geven van onderstaande adviesreactie. Hiermee hopen wij een bijdrage te kunnen leveren de impasse in dit dossier te doorbreken en de conclusie van deze bijeenkomst: '*Dat niets doen geen optie is'*, te helpen omzetten in perspectieven, acties en een nieuwe dynamiek in het wonen en bouwen binnen de gemeente.

Vanuit de RMDO Sluis spreken wij in de eerste plaats onze bezorgdheid uit over de door het college en de raad door de jaren heen zelf veroorzaakte impasse in de actuele woon- en leefsituatie die in bijna alle kernen van onze gemeente is ontstaan. Wij zijn dan ook van mening dat het college samen met de raad zo snel als mogelijk alles in het werk dient te stellen om de geboden en beschikbare instrumenten optimaal in te zetten om de gewenste doelen te bereiken. De toegezegde steun vanuit de provincie en deskundige Esther Geuting kan hierbij optimaal worden benut, maar het initiatief en verantwoordelijkheid om onder tijdsdruk verandering in de huidige situatie te brengen, ligt primair bij het college en de raad.

Parallel aan het benutten van de beschikbare instrumenten bepleiten en adviseren wij nadrukkelijk om met behulp van Burgerparticipatie en specifiek het onderdeel 'meedenken', in samenwerking met stads- en dorpsraden en andere representatieve belanghebbenden en betrokkenen op korte termijn per relevante kern een woon- en bouwvisie op te (laten) stellen. Met deze woonvisies kan per kern in samenhang met de instrumenten draagvlak worden gecreëerd en ontstaan er voor bewoners concrete maatwerk perspectieven om de woon- en bouwsituatie van het slot en uit het slop te halen en de leefbaarheid te versterken.

Het is nagenoeg dagelijks in het nieuws dat er landelijk een enorm tekort aan betaalbare woningen bestaat, maar in onze regio wordt deze problematiek extra versterkt door o.a. demografische factoren

secretariaat.rmdo@gmail.com

(zoals toenemende vergrijzing en ontgroening), een behoorlijk eenzijdige en beperkte arbeidsmarkt, beperkte voorzieningen op het gebied van onderwijs, een verouderde woningmarkt en een verhoudingsgewijs groot aantal tweede woningen, ontstaan door het belang en succes van het toerisme. Deze en andere belemmerende factoren zijn vastgesteld en opgenomen in o.a. het geaccordeerde visiedocument “Krachtig Verbonden“(onder Hoofdstuk 1.1.2 Algemeen en verder in de relevante hoofstukken en paragrafen), dat begin dit jaar in aangepaste vorm door uw raad is vastgesteld.

De RMDO heeft eerder uitgebreid gereageerd op dit visiedocument, o.a. ten aanzien van de recreatieve verhuur, tweede woning beleid, het tekort aan betaalbare starterswoningen, kwalitatieve seniorenwoningen en vooral leefbaarheid in de kernen. Samen met talloze andere ingediende zienswijzen van bewoners en betrokkenen zijn deze echter helaas zonder gesprek of argumentatie in de meeste gevallen terzijde geschoven en heeft de raad besluiten genomen, die de situatie op het gebied van wonen en bouwen eerder hebben verslechterd dan verbeterd.
Terzijde willen wij ook opmerken dat hetgeen tekstueel van het Visiedocument Krachtig Verbonden 2021 door de raad is aangenomen en vastgesteld tot nu niet op de website van de gemeente is te vinden en het voor bewoners en betrokkenen dan ook gissen is, welke exacte tekst uiteindelijk is vastgesteld.

Tijdens de Informatieve/opiniërende raadsbijeenkomst van maandag 26 april is de impasse waarin de gemeente Sluis zich bevindt duidelijk uiteen gezet en uitgebreid behandeld. Wij adviseren u ten zeerste het beschikbare en toegelichte instrumentarium en de nodige adviezen aangereikt door gedeputeerde B.L.L. van de Velde van de provincie Zeeland samen met de glasheldere analyse en concreet aangeboden hulp van Esther Geuting optimaal te benutten. Dit aangevuld met de ervaringen en kennis in de gemeente Schouwen-Duiveland biedt onzes inziens voldoende handvaten nu zelf concreet aan de slag te gaan om tot een leef- en aanvaardbaar woonklimaat in West-Zeeuws-Vlaanderen te komen.

Als RMDO adviseren wij opnieuw, zoals eerder aangegeven in onze adviesreactie op het visiedocument Krachtig Verbonden en ondersteund door en met de voor u beschikbare instrumenten deze nu te gebruiken en in te zetten, die moeten leiden tot:
A: Het creëren van ruimte en nieuwe mogelijkheden binnen de bestaande plancapaciteit door o.a. verstofte plannen of plannen die niet bijdragen tot de gewenste woon- en bouwplannen te schrappen en te verwijderen. Hierdoor ontstaat ruimte op de door het Rijk gehanteerde bouwladder. Deze mogelijkheid optimaal benutten binnen het bestuurlijk geaccordeerde plan van aanpak Plancapaciteit gemeente Sluis 2020 met inachtneming van de beleidsnotitie "Ruimte voor Woonkwaliteit" biedt de gemeente mogelijkheden nieuwe woningbouwplannen toe te kunnen voegen aan de plancapaciteit. De juridische hulp die hiervoor nodig is om succes te garanderen, is aanwezig en aangeboden en kan de gemeente op korte termijn inzetten;
B: Het verduurzamen en levensbestendig maken van bestaande woningen. De “kruimelregeling“ biedt de mogelijkheid om in bestaande leegstand een kleine hoeveelheid woningen te plaatsen. Stimuleringsregelingen verstrekken om dit mogelijk te maken, zodat het ook voor starters financieel mogelijk wordt zich in bestaande woningen te vestigen en ouderen langer in hun eigen huis te laten wonen of een adequaat alternatief te bieden. Ook de sloop van oude woningen binnen kernen die qua investering niet rendabel levensloopbestendig of duurzaam te maken zijn en op deze locaties nieuwbouw mogelijk te maken, zou in deze aanpak kunnen worden meegenomen. Uitkoop door de gemeente, samenwerking met Woongoed en/of publiek-private samenwerking voor sociale- en middelhoge koop- of huurwoningen zou hiervoor kunnen worden ingezet;
C: Opnieuw invoeren van de tweede woning verordening binnen de kernen en hierbij de landelijke ontwikkelingen volgen, waarbij in principe de tweede woning alleen mag worden gebruikt door de eigenaar en er geen commerciële exploitatie wordt toegestaan. Volgens de nieuwe huisvestingswet is

secretariaat.rmdo@gmail.com

het ook mogelijk de tweede woning buiten de kernen apart te zetten van de woonladder, zodat daar meer ruimte vrij komt. Dit is sinds 1 januari vergunningsmatig te regelen;
D: Een beleid met bestaande wet- en regelgeving voor koopwoningen binnen de kernen ontwikkelen waarbij het uitgangspunt kopen = wonen wordt gehanteerd. Voor bestaande tweede woningen binnen de kernen kan vervolgens een uitsterfconstructie met 'zachte landing' worden ontwikkeld. Tussentijds recreatieve verhuur in alle kernen te beperken tot maximaal een vastgesteld aantal dagen overeenkomstig de jaarlijkse schoolvakanties op basis van een aan te vragen vergunning, vanwege controle, handhaving en het innen van toeristenbelasting. Commerciële exploitatie van woningen binnen de kernen niet toestaan;
E: Bewerken van doorstroming en dynamiek op de bestaande huizenmarkt door in te spelen op de toenemende behoefte en vraag naar betaalbare en levensloopbestendige senioren woningen, al dan niet geconcentreerd in de dragende kernen met zorgvoorzieningen, waardoor andere woningen beschikbaar komen voor gezinnen en starters;
F: In overleg met bewoners en belanghebbende ondernemers onderzoek doen en mogelijkheden creëren voor de huisvesting van arbeidsmigranten op een flexibele en multi-inzetbare basis, waardoor deze woningen tussentijds of tijdelijk door starters of senioren in transitie naar een levensloopbestendige woning kunnen worden benut.

Bij al deze bovenstaande mogelijkheden en aanknopingspunten om de woon- en bouwsituatie binnen de gemeente van het slot te krijgen en in ontwikkeling te brengen, benadrukt de RMDO dat het cruciaal en meer dan wenselijk is om voor de nu dringend noodzakelijke aanpak structurele betrokkenheid en de noodzakelijke dialoog met bewoners en belanghebbenden aan te gaan. Burgerparticipatie dient in dit proces te worden gewaarborgd om draagvlak te bewerkstelligen. Het credo niet *over*, maar *met* bewoners aan de slag gaan en gezamenlijk wonen en bouwen in te zetten om de leefbaarheid in kernen te behouden en te versterken, dient naar de mening van de RMDO leidend te zijn.

Wij vertrouwen erop dat het college en de raad op grond van de geboden mogelijkheden, adviezen en instrumenten nu unaniem of in elk geval met ruime meerderheid de nodige besluiten zal nemen om het woonbelang, de woonkwaliteit en bouwmogelijkheden vorm te geven, waarbij leefbaarheid en een goede balans in het belang van bewoners in een vitale plattelandsgemeente de uitgangspunten zijn.

Vanzelfsprekend is de RMDO immer bereid bovenstaande verder toe te lichten of met de verantwoordelijke portefeuillehouder en leden van de raad in gesprek te gaan of onze adviesreactie toe te lichten. Aarzelt u niet om hiervoor contact met ons op te nemen.

Hoogachtend en vriendelijke groeten,
Namens de RMDO,

Voorzitter
Rien Puyenbroek.

secretariaat.rmdo@gmail.com