

Bijlage – Inhoudelijke kaders opdrachtformulering Wonen

Ambities en vertrekpunt

De woonopgave is randvoorwaardelijk voor de economische ontwikkeling, arbeidsmarkt, en leefbaarheid. Voor de economische ontwikkeling is het van belang dat de arbeidskrachten die nodig zijn in essentiële bedrijven en sectoren, zoals MKB, onderwijs, zorg, horeca, toerisme en techniek, in de nabijheid van hun werk, op een betaalbare manier kunnen wonen en vacatures ingevuld kunnen blijven worden. Daarnaast is het nodig dat er een gevarieerde bevolkingsopbouw is vanwege de lokale bestedingen om de economie draaiende te houden en om voldoende gebruikers te hebben voor het behoud van scholen en (sport)verenigingen..

De woonopgave is tweeledig. Enerzijds gaat het om nieuwbouw die aansluit op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en anderzijds om de transformatie van de bestaande woningvoorraad, die grotendeels in particulier bezit is.

Nieuwbouw

De gemeente Sluis streeft naar de groei van de bevolking. Dit betekent een trendbreuk met het verleden. We willen dat doen door op een gecontroleerde en gefaseerde manier nieuwe woningen toe te voegen. We willen ons daarbij richten op kansrijke groepen met betaalbare, onderscheidende en vernieuwende woonconcepten, passend bij de behoefte naar arbeidskrachten. We kiezen daarbij nadrukkelijk niet voor het concurreren met andere regio's met een vergelijkbaar aanbod, maar bieden iets unieks.

Omdat volgens landelijke regelgeving de bevolkingsprognose leidend zijn voor het vaststellen van woningbouwcontingent, mochten wij de afgelopen jaren amper nieuwe woningen bijbouwen. We zijn daarom met Provincie en Rijk in gesprek om het woningbouwprogramma niet langer te baseren op prognoses (vanuit op ontwikkelingen in het verleden), maar om met een slim woningbouwprogramma de bevolkingsontwikkeling proberen te beïnvloeden. En daarmee de arbeidsmarkt een impuls te geven, het voorzieningenaanbod (onderwijs, zorg, sport) te redden en de economische ontwikkeling te borgen. We hebben de ambitie om niet meer reactief te reageren op de aangeboden woningbouwplannen vanuit projectontwikkelaars, maar willen proactief een meerjaren uitvoeringsprogramma woningbouw opstellen waarin we het gewenste aanbod (en locaties) in beeld brengen c.q. voor de komende 4 tot 10 jaar vastleggen. Ontwikkelaars kunnen hierop inschrijven.

Om nieuwbouw te kunnen plegen (en de huidige methodiek op dit moment de ruimte daarvoor niet biedt), gaan we op een andere manier ruimte hiervoor bieden: via het plan van aanpak plancapaciteit. Dit houdt in dat we onbenutte, verborgen plancapaciteit in bestemmingsplannen gaan saneren (bijv. meerdere woningen op één perceel toegestaan, gestapeld, op plaatsen waar je dat eigenlijk niet wilt) en dat we de bestemmingen gaan wijzigen van woningen die niet meer als permanent woning worden gebruikt (maar als tweede woning en/of als opslag).

Bestaande woningvoorraad

Vanaf 1985 zijn er nauwelijks nieuwe woningen toegevoegd. Hierdoor is het bestaande woningaanbod gedateerd en niet meer passend bij de eisen van deze tijd, zowel qua verduurzaming, woonwensen en bevolkingsopbouw. Dit vraagt om een transformatie van de woningvoorraad. Dit is lastig omdat de onderkant van de markt veelal particuliere woningen betreft. Bovendien zorgt concurrentie vanuit het toerisme voor toenemende schaarste en stijgende prijzen.

De beoogde aanpak van de bestaande woningvoorraad is driedig:

- Door een concurrerend aanbod vanuit nieuwbouw worden woningeigenaren gestimuleerd om te investeren in hun eigen vastgoed.
- We pleiten bij de rijksoverheid om op termijn een minimaal energielabel in te voeren als voorwaarde bij de verkoop c.q. overdracht van een (particuliere) woning.
- Een stimuleringsregeling in de vorm van een subsidie of (renteloze) lening om de woning aan te passen c.q. te verduurzamen. Vanwege de verhouding huur-koop (in verhouding veel private woningen), de hoeveelheid verouderde woningvoorraad (woningmarkt afgelopen 30 jaar grotendeels op slot gezeten) en beperkte ruimte voor nieuwbouw vragen wij het Rijk om extra aandacht voor de verdeling middelen (verdeelsleutel) voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Kaders

De beleidsvorming begint niet blanco. Er liggen al veel visies, onderzoeken en rapportages. Hieronder vindt u een overzicht van de hoofdlijnen van beleid vanuit de verschillende visies. Bij het op te stellen beleid dient tevens gebruik gemaakt te worden van de reeds beschikbare onderzoeken en rapportages. Het op te stellen woonbeleid dient concrete (beleids)uitgangspunten te bevatten op grond waarvan het college afwegingen kan maken en gewenste en ongewenste ontwikkeling kan benoemen. De gewenste ontwikkelingen dienen vertaald te worden naar concrete doelen, acties en maatregelen, die vervolgens in tijd worden weggezet.

Hieronder vindt u een overzicht van de te hanteren kaders.

Beschikbare onderzoeken en rapportages

Afgelopen jaren hebben (kwalitatief en kwantitatief) verschillende onderzoeken plaatsgevonden naar de verschillende aspecten van de woningmarkt in Zeeland, Zeeuws-Vlaanderen en/of de gemeente Sluis. Het gaat daarbij o.a. om de volgende onderzoeken:

- Kwalitatief woononderzoek (STEC)
- Kwantitatief woononderzoek (Rigo)
- Behoeftesonderzoek starterwoningen (Companen)
- Onderzoek (verborgen) plancapaciteit (Rho)
- Behoeftesonderzoek Wonen & Zorg (Atrivé)
- Woononderzoek Onbegrensd Zeeuws-Vlaanderen (InFact)
- Leegstandsonderzoek Onbegrensd Zeeuws-Vlaanderen (student)
- Onderzoek woninggebruik (Rigo)
- Etc.

Samenvattend kan gesteld worden dat veel data zijn verzameld, maar dat een deugdelijke, integrale analyse van deze data ontbreekt. Ook zijn er op grond van deze onderzoeken geen of onvoldoende conclusies getrokken, gerichte acties uitgezet, integrale woningmarktaanpak gemaakt en/of uitvoeringsstrategie vastgesteld. Het is de bedoeling dat het op te stellen woonbeleid hier wel in voorziet.

Landelijke en Zeeuwse trajecten

Nationale Bouw- en Woonagenda

Met de Nationale Woon- en Bouwagenda wil het Rijk de diverse bouw- en woonopgaven samen en in samenhang met andere belangen aanpakken, financieren en monitoren. Zo wordt gebouwd aan een samenleving waarin het rechtvaardig en prettig wonen is. De agenda kent drie kerndoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Voor de uitwerking van de NWBA wordt een programmatische aanpak gehanteerd. De komende jaren wordt gewerkt langs de lijnen van 6 programma's.

- a) Programma Woningbouw
- b) Programma Betaalbaar wonen
- c) Programma Een thuis voor iedereen
- d) Programma Wonen en zorg voor ouderen
- e) Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
- f) Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hanteert een strakke tijdsplanning; in 2022 wil hij mbt het programma Woningbouw prestatieafspraken maken met alle provincies, gemeenten en andere relevante partijen inzake de woningmarkt. Hij heeft de procesaanpak en tijdsplanning hieromtrent toegelicht in brieven aan alle provincies en gemeenten. Daaruit blijkt dat de minister reeds vóór 1 juni van dit jaar met alle provincies indicatieve afspraken wil hebben gemaakt met betrekking tot de nationale woonopgave en het aandeel per provincie daarin:

- afspraken over het provinciale aandeel in de bouw van nationaal 900.000 woningen in de periode 2022-2030,
- afspraken over voldoende plancapaciteit in de provincie daarvoor,
- afspraken over versnelling van de woningbouw in de provincie tot nationaal 100.000 woningen in 2024.
- afspraken om ervoor te zorgen dat alle nieuwbouw voor 2/3 betaalbaar moet zijn op regionale schaal.

In dat kader streeft het Rijk ernaar dat van de 600.000 betaalbare huur- en koopwoningen, tot en met 2030, 250.000 sociale huurwoningen worden gerealiseerd door corporaties. Om te zorgen voor voldoende woningen voor starters en middeninkomens, streeft de nationale overheid er voorts naar om tot en met 2030, 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen te realiseren, waarvan 50.000 door corporaties.

De eigen Zeeuwse opgaven en ambities staan wat ons betreft centraal en als gezamenlijke Zeeuwse overheden bekijken hoe we de landelijke agenda daaraan kunnen verbinden. We streven ernaar om de nationale financiële ondersteuningsregelingen (zoals Woningbouw Impuls, Volkshuisvestingsfonds, regeling Woningbouw & Infrastructuur etc) voor Zeeland optimaal te benutten. Concreet is het doel: als Zeeuwse partners komen tot een Zeeuwse Woondeal met BZK die wederkerig van karakter is.

Zeeuwse bod NWBA

De problematiek op de Zeeuwse woningmarkt kent wat andere accenten dan die van andere provincies. Daarnaast zijn binnen Zeeland de verschillen tussen de regio's groot. Samengevat geldt dat de woningvoorraad in Zeeland ca 185.000 woningen omvat, waarvan 65 % koop is, 11 % particuliere huur en 23 % corporatieve huur. Het door ons uitgevoerde Kwalitatief Woononderzoek (KWOZ) heeft aangetoond dat van de bestaande voorraad ca 70.000 woningen niet duurzaam, niet levensloopbestendig en/of sterk verouderd zijn. Dit zijn overwegend particuliere woningen. Van de voorraad zijn 5600 woningen geïdentificeerd die het contact met de markt verloren hebben en waarbij ingrijpen nodig is. Een groot deel daarvan wordt door de woningcorporaties aangepakt, maar 1500 daarvan zijn in particulier bezit.

Het toekomstbestendig maken van de bestaande particuliere woningvoorraad heeft prioriteit. Vanuit gemeenten en Provincie Zeeland zijn er meerdere instrumenten en subsidies ontwikkeld om de bestaande voorraad aan te pakken, ook op het gebied van verduurzaming en energietransitie. Daarnaast heeft het rijk hier het Volkshuisvestingsfonds voor ingesteld. In 2021 is hier ook een beroep op gedaan, maar helaas zijn de aanvragen uit Zeeland niet gehonoreerd.

In de afgelopen jaren is het aantal woningen dat toegevoegd is aan de woningvoorraad gelijk aan de huishoudengroei. Hier blijkt wederom de mismatch in de planvoorraad. Er blijft een tekort aan woningtypen die niet vanzelf door de markt ontwikkeld worden, zoals nultredenwoningen en middenhuurwoningen. Doorstroming en het vrijkomen van woningen voor starters komt hierdoor onvoldoende tot stand. Aanpassing van de bestaande planvoorraad, zowel op het gebied van kwaliteit als betaalbaarheid is noodzakelijk. Daarnaast zijn er in Zeeland nog specifieke uitdagingen. In de kustgebieden van Zeeland is sprake van concurrentie en prijsopdrijving als gevolg van het tweede woningbezit. Mede door de vergrijzing is er een grote behoefte aan internationale werknemers, die op goede wijze gehuisvest moeten worden. Voor een deel pakken we dat nu aan door met de gemeenten meer in te zetten op flexibele woonvormen. Daarnaast is er een grote recreatieve sector, waar ook permanent in gewoond wordt, maar waar ook veel nieuwbouw plaatsvindt.

De versnelling van de woningbouw, zoals opgenomen in de NWBA is haalbaar. Dit gaat echter niet zomaar. Er zal steun en ingrijpen nodig zijn op verschillende vlakken:

- *Woonfonds Aanpak bestaande woningvoorraad:* De bestaande woningvoorraad is het grootste probleem op de Zeeuwse woningmarkt. We zien grote uitdagingen bij het toekomstbestendig maken van met name de particuliere woningvoorraad door de demografische en klimaatuitdagingen die op ons afkomen. In naoorlogse wijken zien we daarbij ook andere problemen die te maken hebben met leefbaarheid. In het afgelopen decennium heeft de regio hier al fors in geïnvesteerd. Met de Zeeuwse Woonagenda als uitgangspunt werken we met de gemeenten aan een uitvoeringsprogramma. De Provincie Zeeland stelt zelf vanaf 2023 een woonfonds in waaruit de aanpak met verschillende instrumenten wordt gefinancierd. Het rijk heeft daartoe instrumenten ontwikkeld, zoals de woningbouwimpuls, het volkshuisvestingsfonds en recent de regeling woningbouw en infrastructuur, terwijl er ook nog nieuwe programma's op stapel staan. Het is belangrijk dat deze instrumenten goed aansluiten op de aard en omvang van de Zeeuwse opgave. De Zeeuwse projecten zijn in omvang veelal kleiner, maar kunnen lokaal van groot belang zijn.
- *Transformatie haven- en bedrijventerreinen:* Er zijn meerdere locaties in met name de Zeeuwse steden om woningbouw te ontwikkelen op bedrijventerreinen en binnenhaventerreinen. Deze komen moeilijk van de grond, maar hebben qua locatie en potentie een grote meerwaarde. Knelpunten hebben vooral te maken met milieunormen, bedrijfsverplaatsingen en saneringskosten.

- *Overige onrendabele toppen:* Om betaalbare woningen te realiseren stuiten gemeenten vaak op verwachtingswaarde van grond of gebouwen. Deze verwachtingswaarde is gebaseerd op duurdere grondgebonden woningen of appartementen. Om toch betaalbare woningen te kunnen realiseren is steun nodig om ontwikkelaars hiertoe in beweging te krijgen.
- *Personele capaciteit.* Veel van de (kleine) Zeeuwse gemeenten hebben grote problemen met het werven en behouden van voldoende goed gekwalificeerd personeel. Momenteel maken diverse gemeenten gebruik van de subsidieregeling voor flexibele inzet capaciteit voor de versnelling van woningbouw. Voortzetting van deze regeling zal helpen de personele problemen bij met name gemeenten te verkleinen. Oplossen wordt lastig vanwege het gebrek aan deskundig personeel in de regio.
- *Stikstof:* De stikstofproblematiek heeft nog maar een beperkte invloed op de woningbouw in Zeeland. Tegelijk zijn de mogelijkheden voor de regio om deze problematiek aan te pakken beperkt, het merendeel van de stikstofdepositie is afkomstig uit het buitenland en van zee. We verwachten van het Rijk dat er volle inzet wordt geleverd om te voorkomen dat woningbouwplannen vertragen of niet door kunnen gaan als gevolg van deze regels.
- *Regelgeving:* Om het toevoegen van betaalbare en kwalitatief gewenste woningen te realiseren is het essentieel dat sturing op dat gebied versterkt wordt met aanvullende regelgeving die deze ontwikkeling stimuleert. Gemeenten moeten in staat zijn om dit in ruimtelijke plannen en verordeningen te kunnen sturen, provincies moeten in staat zijn om dit te ondersteunen en waar nodig in te grijpen als dit onvoldoende resultaat geeft.
- *Programma transformatie:* Om de woningbouw in Zeeland te kunnen versnellen, en met name de gewenste woningtypes van nultredenwoningen of middenhuur, is transformatie van leegstaande panden of functieverandering van bestaande panden effectief gebleken. Voorgesteld wordt om dit te versterken met een rijksprogramma dat hierop gericht is. Denk hierbij aan subsidies, communicatie, regelgeving en inzet van kennis en begeleiding voor pandeigenaren.

Vastgestelde visies

Zeeuwse Woonagenda (vastgesteld)

Samen werken we aan de gesignaleerde opgaven op de Zeeuwse woningmarkt vanuit een integrale aanpak. Deze integrale aanpak noemen we ‘strategisch voorraadbeheer’. Dit betekent dat we oplossingen zoeken in de combinatie van nieuwbouw én de bestaande voorraad: samen bepalen zijn immers de toekomstige woningvoorraad. Onder de integrale aanpak verstaan we ook de combinatie van ‘reguliere woningen’ én voldoende woonruimte voor specifieke doelgroepen zoals arbeidsmigranten en huishoudens met een (zware) zorgindicatie. Alleen vanuit deze integrale aanpak kunnen we doelgericht werken aan de gedeelde visie.

Samen hebben we 3 concrete ambities geformuleerd die aansluiten bij de visie en passen binnen de integrale aanpak. Deze ambities vloeien voort uit de belangrijkste geschetste opgaven en dienen als richtpunt voor actie. Het gaat om:

1. Een toekomstbestendige woningvoorraad
2. Kwalitatief complementaire woningbouw
3. Innovatieve en flexibele woonvormen

Ambitie 1: een toekomstbestendige woningvoorraad

De sterke vergrijzing en de daarmee samenhangende verschuiving in de kwalitatieve woningbehoefte maken het extra noodzakelijk om actief te werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad. De opgave zit voor een zeer belangrijk deel in de bestaande woningvoorraad. Deze opgaven komen

onder andere voort uit de demografische transitie (vergrijzing en in sommige regio's stabilisatie en krimp), maar ook uit de landelijke noodzaak om de woningvoorraad te verduurzamen. Daarnaast vraagt de leefbaarheid op lokaal niveau op verschillende plaatsen om aandacht.

Doel: het versterken van de bestaande woningvoorraad door woningen te verduurzamen, levensloopbestendig te maken, renoveren, of daar waar nodig op termijn te onttrekken.

Ambitie 2: kwalitatief complementaire woningbouw

De vergrijzing die we in heel Zeeland zien en de stabilisatie dan wel krimp van het aantal huishoudens die we in bepaalde regio's in Zeeland zien, vragen om een nieuwe manier van programmeren. Nieuwbouw moet aanvullend zijn op wat er nu al staat. De markt speelt niet overal optimaal in op deze veranderende (en soms afnemende) lange termijn behoefte. De mismatch betreft zowel het type woningen dat wordt gerealiseerd ("meer van hetzelfde") als soms ook de (ongewenste) locatie van nieuwbouwprojecten: projecten landen soms op uitbreidingslocaties, terwijl potentiële locaties binnen bestaand stedelijk gebied die bijdragen aan de ruimtelijke structuurversterking niet optimaal worden benut. Door samen de regie te nemen over wat we waar en op welke manier nog willen toevoegen aan de woningvoorraad, werken we actief aan de gedeelde visie. Daarbij is expliciet aandacht nodig voor woningmarktsegmenten die nu nog onvoldoende aanwezig zijn in de bestaande voorraad: meer middenhuur, meer levensloopbestendige woningen en versterking van het stedelijke woonmilieu binnen de steden in Zeeland.

Doel: zorgen dat nieuwbouw 100% raak is. Dit betekent nieuwbouw die zo goed mogelijk aansluit bij de gesignaleerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en het ontwikkelen van een oplossingsstrategie daar waar nieuwbouw leidt tot negatieve effecten in de bestaande voorraad.

Ambitie 3: Innovatieve en flexibele woonvormen

De demografische transitie en vraag naar specifieke segmenten op de woningmarkt vraagt om innovatie op het gebied van woonvormen: het gaat primair om geschikte woningen voor ouderen (al dan niet met een zorgbehoefte) en om flexwonen. We zetten actief in op innoveren en experimenteren om innovatieve woonconcepten van de grond te krijgen en de woningvoorraad te voorzien van een flexibele schil. Daarbij zoeken we naar mogelijkheden om bestaand (leegstaand) vastgoed optimaal te benutten bij het bedienen van de gesignaleerde woningvraag.

Doel: gericht inzetten op innovatie om te komen tot nieuwe en flexibele woonvormen. Het gaat om specifieke segmenten (arbeidsmigranten, huishoudens met zorgindicatie, bijzondere woonvormen zoals geclusterd wonen, flexwonen, et cetera.) en het optimaal gebruik maken van bestaand (leegstaand) vastgoed.

Samenhang ambities cruciaal

De drie geformuleerde ambities komen rechtstreeks voort uit de visie en hangen sterk met elkaar samen. Bijvoorbeeld: wanneer we nieuwbouw toevoegen (ambitie 2) die kwantitatief en kwalitatief niet aansluit bij de vraag, leidt dit tot risico's in de bestaande voorraad (raakt ambitie 1). De nieuwbouwwoningen zijn van goede kwaliteit en energiezuinig en zullen doorgaans dus goed worden verkocht. De kwetsbaarheden zitten echter in de minst courante woningen van hetzelfde woningtype. Doordat nieuwbouw in die segmenten leidt tot verdere marktontspanning, zien huidige woningeigenaren de waarde van hun woning dalen. Op termijn werkt dit achterstallig onderhoud, leefbaarheidsproblemen en dalende ozb-inkomsten in de hand. In gebieden met een hoog tweede woningbezit is het risico dat steeds meer reguliere woningen worden opgekocht voor gebruik als tweede woning. Dit kan eveneens leiden tot leefbaarheidsproblemen. Ook met ambitie 3 is een sterke samenhang: zonder passende woonvormen voor specifieke doelgroepen (arbeidsmigranten,

zorgbehoevenden, etc.) zijn deze doelgroepen aangewezen op de bestaande reguliere voorraad (raakt aan ambitie 1). Dit kan leiden tot ongewenste woonsituaties en leefbaarheidsproblemen in kernen en buurten. De samenhang tussen de ambities onderschrijft het belang om samen integraal te handelen: vanuit het perspectief van strategisch voorraadbeheer. We waarborgen dit door de woonagenda als basis te hanteren voor concrete afspraken die we als overheden onderling maken.

Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen (inspraakperiode afgerond – definitieve vaststelling volgt)

In de regionale woonvisie worden drie programma's onderscheiden:

- A. Een basisprogramma, gebaseerd op de bevolkingsprognoses van de provincie. Deze laten een licht positief beeld zien;
- B. Een transformatieprogramma. Hierin zit de saneringsopdracht van sterk gedateerde woningen (vervangende nieuwbouw), maar ook de transformatie van intramurale wooneenheden (bestemming maatschappelijk) naar extramurale, geclusterde zelfstandige zorgwoningen (bestemming wonen)
- C. Een ambitieprogramma, om de gewenste bevolkingsgroei te stimuleren en faciliteren. Deze ambitie is voor de gemeente Sluis vastgesteld via het Programma Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen.

De regionale woonvisie vormt de basis voor de regionale woningmarktafspraken. Het ambitieniveau in de regionale woonvisie (1.500 woningen voor heel Zeeuws-Vlaanderen) is minder dan ambities van 3 gemeenten tezamen. Er is daarom een amendement ingediend om bij het vrijgeven van de woonvisie aan te geven dat de raad de ambitie heeft uitgesproken om een aantal van 845 woningen toe te voegen in de periode tot 2030. De ruimte voor dit (extra) ambitieprogramma kan gevonden worden via het plan van aanpak plancapaciteit (en staat dus los van de bevolkingsprognoses zoals genoemd in de Regionale Woonvisie).

Krachtig Verbonden

Wat willen we bereiken?

- Door te focussen op een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat, is de bevolkingsdaling afgeremd en de bevolkingsontwikkeling zo mogelijk gestabiliseerd.
- In 2040 is er een balans tussen de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad. Dat wil zeggen: de vraag naar (een bepaald type) woningen is in overeenstemming met het aanbod.
- Het gaat daarbij om woningen die nodig zijn om ook in de toekomst de inwoners van Sluis passend te kunnen huisvesten (inclusief nieuwe migranten, arbeidskrachten en hun gezinnen). In het passend maken van het aanbod houden we tevens rekening met duurzaamheid, toegankelijkheid en zorggeschiktheid.
- Nieuwbouw van woningen in het buitengebied op grond van de Ruimte-voor-Ruimte- en de landgoederenregeling gaan, gelet op de achterliggende motivatie van dit beleid, niet ten koste van de nieuwbouw in de kernen.
- Op de markt voor permanente bewoning sturen we, in het algemeen belang (onder andere leefbaarheid), op basis van een onderverdeling in woonmilieus. Voorbeelden van woonmilieus zijn groen-stedelijk en centrum-dorps.
- Deeltijdwonen vormt een waardevolle bijdrage aan het woon- en leefmilieu in onze gemeente. De nadelen van deeltijdwonen zijn geëlimineerd.
- Door samenwerking met de provincie en de regiogemeenten is er sprake van meer concrete (financiële) ondersteuning door het Rijk (bijvoorbeeld in het kader van een Woondeal, bedoeld om woningtekorten aan te pakken).

- Zorggeschikte woningen zijn geconcentreerd in twee kernen, om doelmatig en efficiënt zorg aan huis te kunnen leveren en ontvangen. Woonzorgzones dragen bij aan het langer zelfstandig wonen. Dit type woonomgeving is niet alleen geschikt voor ouderen maar ook voor mensen met een mobiliteitsbeperking.
- Een oplossing bieden voor de zorgkloof: de vraag naar zorg neemt toe (onder andere door een dubbele vergrijzing) terwijl het aanbod en de beschikbaarheid van zorg afnemen (onder andere door een krimpende beroepsbevolking). Onder andere door het clusteren wonen, zorg en voorzieningen.

Hoe willen we het bereiken?

- We stellen kaders voor het behoud en de realisatie van een aantrekkelijke woonomgeving. Daarbij houden we rekening met zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbehoefte en geven we prioriteit aan de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Toevoeging van woningen sluiten we niet uit, mits de 'juiste' woningen worden toegevoegd. Hierdoor zijn we aantrekkelijk voor bijvoorbeeld Belgische migranten en werknemers.
- Door middel van adaptief programmeren (een planning die rekening houdt met actuele ontwikkelingen én lange termijn ambities) maken we een realistisch woningbouwprogramma. We stemmen dit af met de gemeenten Terneuzen en Hulst omdat krachtenbundeling noodzakelijk is en om scheefgroei en onbedoelde concurrentie tussen de regiogemeenten te voorkomen.
- We gaan de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken om te voldoen aan de kwalitatieve woningbehoefte. Nieuwbouw wordt zo veel mogelijk ontwikkeld gelijktijdig met al geplande woningen en de aanpak van de verouderde woningvoorraad.
- We onderzoeken de mogelijkheden tot verbreding van het Vereveningsfonds Woningbouwontwikkeling, Dit zowel op het gebied van voeding van het fonds tot de inzet ervan.
- We gaan de aanpak van de bestaande (permanente) woningvoorraad uitwerken in een uitvoeringsprogramma (in afstemming met de Woonvisie Regio Zeeuws-Vlaanderen 2020). Daarbij maken we de taakstelling voor woningcorporatie Woongoed Zeeuws-Vlaanderen concreet. Ook bepalen we welke positie de gemeente inneemt (passief, faciliterend of actief) ten aanzien van de aanpak van de particuliere woningmarkt. De mogelijkheid tot toepassing van het instrument "Opkoopbescherming" nemen we daarbij mee.
- Uit oogpunt van het algemeen belang, zoals leefbaarheid, gaan we actief sturen op de ontwikkeling van de permanente woningmarkt. Daarbij hanteren we de volgende woonmilieus: centrum-dorps, dorps en landelijk. Dit zal worden uitgewerkt in het Plan van aanpak plancapaciteit.
- Voor de regulering van de bestaande recreatieve verhuur gaan we gebruik maken van de kansen die het instrument Wet Tijdelijke verhuur woonruimte na herziening van de Huisvestingswet biedt. Voorwaarde is dat deze wetswijziging van kracht wordt
- We gaan zorgwoningen, zorg en voorzieningen clusteren in een beperkt aantal kernen. We hanteren daarbij drie servicelevels of zorgniveaus, te weten:
 - Twee kernen met woonzorgcentrum/24-uursbezetting/intramurale verpleging/verpleeghuiszorg (nu in vijf kernen), supermarkt, apotheek, ontmoetingsruimte in combinatie met arbeidsmatige dagbesteding, dagbesteding zware zorg (respijtzorg), (openbaar) vervoer en grote huisartsenpraktijk/integraal centrum voor zorg en ondersteuning plus indien mogelijk anderhalvelijnszorg (diagnostiek en spreekuur medisch specialisten). Het gaat hierbij om de kernen Oostburg en Breskens.
 - Drie kernen met geclusterd wonen met basisvoorzieningen, zoals huisarts (volwaardige praktijk of spreekuurlocatie), supermarkt, (uitgiftepunt) apotheek, ontmoetingsruimte en (openbaar) vervoer. Het gaat hierbij om de kernen IJzendijke, Sluis en Aardenburg.

- In de overige twaalf kernen enkel ambulante zorg, zoals huishoudelijke verzorging en thuiszorg, en een ontmoetingsruimte (plus eventueel spreekuurlocatie huisarts).
- We stellen meer eisen aan woningindeling met het oog op levensloopbestendigheid dan wettelijk is voorgeschreven (bijvoorbeeld via het bestemmingsplan).

Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen (vastgesteld)

In het rapport van SpringCo is de ambitie uitgesproken om 845 nieuwe woningen te realiseren over een periode van 10 jaar, waarbij de daadwerkelijke invulling in kleine stappen plaatsvindt zodat monitoring en bijsturing mogelijk is.

We willen ruimte geven voor nieuwbouw in alle kernen en voor alle doelgroepen. De combinatie van wonen, voorzieningen en (zwaardere) zorg concentreren wij in de vijf hoofdkernen. Verdere uitwerking dient plaats te vinden in het beleidsplan Wonen dat dit jaar afgerond moet worden. Voor de verdeling van nieuwbouwwoningen over de verschillende kernen willen wij het uitgangspunt hanteren dat:

- zorgwoningen worden toegevoegd in kernen met een zorgwijk (waar een huisartsenpraktijk, wijkverpleging, dagbesteding, supermarkt, e.d. aanwezig zijn);
- gezinswoningen worden toegevoegd aan kernen die op dit moment een basisschool en/of (voetbal)vereniging hebben (zodat het voortbestaan geborgd kan worden);
- voor landelijk wonen gezocht wordt naar geschikte locaties (bijvoorbeeld aan rand van bebouwde kom, of in een buurtschap);

Conclusies en aanbevelingen Rekenkamercommissie

De Rekenkamercommissie heeft onlangs onderzoek gedaan naar de vraag: “Hoe doeltreffend is het gemeentelijke woonbeleid, zijn de randvoorwaarden aanwezig om de beleidsdoelen te behalen en vervult de gemeenteraad hierin zijn kaderstellende en controlerende rol?”. Het onderzoek van rekenkamer leidt tot de volgende conclusies en aanbevelingen.

Conclusies

1. Sluis heeft te maken met een unieke, ingewikkelde en veranderende woningmarkt, die vraagt om een specifiek beleid. De woningmarkt in Sluis kenmerkt zich onder meer door een groot aandeel (70-80%) particulier woningbezit, een overschot aan goedkope kwalitatief verouderde woningen, een tekort aan woningen die specifiek geschikt zijn voor (zorgbehoevende) ouderen en een relatief groot aandeel tweede woningen. De huizenprijzen liggen relatief hoog. Relevante demografische factoren zijn onder meer ontgroening en vergrijzing en een (mogelijke) toestroom van arbeidsmigranten, bij een naar verwachting per saldo krimpende bevolking.
2. Het college en de gemeenteraad van Sluis slagen er niet voldoende in om in te spelen op ontwikkelingen in de woningmarkt. Er is bij inwoners, bij professionele woningmarktpartijen en bij de provincie Zeeland behoefte aan een sterkere rol van de gemeente in de woningmarkt van Sluis. Zij zouden graag zien dat de gemeente op creatieve en proactieve wijze inspeelt op de diverse vraagstukken die spelen. Op dit moment vullen raad en college hun kaderstellende en sturende rol niet op die wijze in.
3. Zowel in het vorige als in het huidige beleid ontbreekt een duidelijke visie met een doorvertaling naar concrete beleidsdoelen. De doelen in de woonvisies zijn niet SMART geformuleerd of concreet gemaakt en doelstellingen en instrumenten lopen door elkaar heen. Mede doordat een duidelijke visie ontbreekt, gaat de discussie binnen de raad en tussen raad en college over instrumenten. Een bemoeilijkende factor is dat de diverse raadsfracties, het college en de

provincie ten aanzien van de uitgangspunten en instrumenten een andere visie hebben (verwachte bevolkingsgroei, tweede woningen en leefbaarheid kernen, woningen voor doelgroepen zoals senioren, starters, zorgbehoevenden, arbeidsmigranten, et cetera). Het is de raad duidelijk dat het met het oog op de voortgang nodig is om los te komen van bepaalde vaste standpunten (door sommigen aangeduid als 'schuttersputjes'). Tegelijk is het binnen de raad nog niet mogelijk gebleken overeenstemming te bereiken over de zogeheten 'hoe-vraag' (instrumenten).

4. De discussie over krimp werkt belemmerend in de vorming van een breed gedragen ambitie binnen de raad. Binnen de raad zijn er verschillende beelden over de mate waarin de gemeente met haar woonbeleid kan sturen op bevolkingsgroei. Een deel stelt dat de bevolkingsontwikkeling in Sluis (vooral) ook van andere factoren afhankelijk is en dat het zaak is te sturen op leefbaarheid en woningen voor specifieke doelgroepen. Een ander deel stelt kort samengevat dat het vergroten van de woningvoorraad c.q. nieuwbouw leidt tot meer inwoners in de gemeente. Deze discussie kost tijd en energie en overschaduwet daarmee de kernproblemen rond de woningmarkt in Sluis.
5. Het is niet inzichtelijk in hoeverre Sluis haar doelen realiseert omdat het woonbeleid niet is ingericht op monitoring en omdat evaluatie maar beperkt plaatsvindt. De gemeente Sluis heeft een summiere evaluatie van het woonbeleid uitgevoerd waarin werd ingegaan op drie van de 12 instrumenten. Deze drie instrumenten zijn uitgevoerd of ingezet zoals in het woonbeleid staat aangegeven. Van deze en andere instrumenten is het echter onduidelijk in welke mate ze hebben bijgedragen aan de doelen. De beperkte evaluatie is een aandachtspunt omdat een evaluatie waardevolle inzichten kan opleveren voor nieuw op te stellen beleid.
6. Sommige marktpartijen hebben zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau goed toegang tot de gemeente, maar inwoners verenigd in de stads- en dorpsraden hebben de beleving dat ze moeite moeten doen om gehoord te worden. Een deel van de marktpartijen geeft aan te weinig betrokken te worden bij het denken over (het vergroten van) de permanente woningvoorraad. Er is volgens hen behoefte aan maatwerk per kern en creativiteit vanuit de gemeente. Stads- en dorpsraden zouden graag actief in een vroegtijdig stadium betrokken worden bij de beleidsontwikkeling.

Aanbevelingen

1. Voer als raad de discussie op basis van feiten en op onderzoek gebaseerde verwachtingen en formuleer op basis daarvan de ambitie. Het is goed om oog te hebben voor individuele voorbeelden, maar het voert te ver om het beleid daarop te baseren. Het is ook niet productief om de uitkomsten uit onderzoeken ter discussie te stellen. Aan de andere kant is gebleken dat de discussie over krimp de voortgang in het denken in college en raad blokkeert. Het is dan ook nuttig de huidige bevolkingsgroeicijfers als gegeven te beschouwen, rekening te houden met de randvoorwaarden van de provincie en van daaruit te bezien wat er mogelijk en nodig is op de woningmarkt van Sluis.
2. Concretiseer de doelstellingen in Krachtig Verbonden in een volgende slag. Zorg dat precies duidelijk is wat de gemeente wil bereiken voor welke doelgroepen. Wanneer de raad daarover consensus bereikt, is de discussie over de instrumenten en te brengen offers ook makkelijker te voeren. Houdt bij de formulering van doelstellingen rekening met monitoring en evaluatie.
3. Betrek zowel marktpartijen als inwoners bij de ontwikkeling en uitvoering van het woonbeleid. Het is duidelijk dat marktpartijen en inwoners ideeën hebben over bouwen en wonen in Sluis. Het is raadzaam hen daarbij te betrekken en gebruik te maken van hun kennis, (praktijk)ervaring en creativiteit. Dit is ook van belang met het oog op draagvlak. Leefbaarheid binnen de kernen kan daarbij een sleutelbegrip vormen.

4. Versterk de ingezette positieve dynamiek door in te zetten op een of enkele kleinschalige creatieve oplossingen voor specifieke doelgroepen. Betrek daarbij in ieder geval de provincie en andere relevante partijen

Coalitieakkoord “Strategie met Ambitie” (2022 – 2026)

Wonen is randvoorwaardelijk voor de economische ontwikkeling, arbeidsmarkt en leefbaarheid. Arbeidskrachten moeten in de nabijheid van hun werk op een betaalbare manier kunnen wonen om vacatures in te kunnen vullen. De bestaande woningvoorraad is gedateerd en niet meer passend bij de eisen van deze tijd. Zowel qua verduurzaming, bevolkingsopbouw als woonwensen.

De woonopgave is tweeledig:

1. Enerzijds is nieuwbouw nodig die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag. De huidige methodiek voor het vaststellen van woningbouwcontingent biedt echter onvoldoende ruimte voor de ambities die de gemeente Sluis heeft.
We streven naar een evenwichtige groei van de bevolking. We doen dat door gecontroleerd en gefaseerd nieuwe woningen toe te voegen. We richten ons met betaalbare, onderscheidende en vernieuwende woonconcepten op kansrijke groepen, passend bij de behoefte op de arbeidsmarkt. We hebben daarbij aandacht voor flexibel en aanpasbaar bouwen. We reageren niet reactief op aangeboden woningbouwplannen vanuit projectontwikkelaars, maar gaan proactief een meerjaren-uitvoeringsprogramma woningbouw opstellen waarin we het gewenste aanbod (en locaties) in beeld brengen c.q. voor de komende 4 tot 10 jaar vastleggen. Ontwikkelaars kunnen hierop inschrijven.
2. Anderzijds is een transformatie nodig van de bestaande woonvoorraad. Deze transformatie wordt belemmerd doordat de onderkant van de markt veelal in particulier bezit is en de stimulans en/of financiële middelen ontbreken om de woning aan te pakken. Bovendien zorgt concurrentie vanuit het toerisme voor toenemende schaarste en stijgende prijzen.
De instrumenten om als lokale overheid in te grijpen in de bestaande woningvoorraad zijn beperkt. Ook de financiële middelen ontbreken. Het college krijgt de opdracht om onderzoek te doen naar de mogelijkheid om de bestaande woningvoorraad te transformeren en naar de rol van de gemeente daarbij.
Daarnaast is ons uitgangspunt dat de woonkernen zijn bedoeld om in te wonen en vakantieparken om te recreëren. Het is onze ambitie om het tweede woningbezit en toeristische verhuur in de woonkernen terug te dringen. Woningen in de kernen zijn primair bedoeld als hoofdverblijf. Woningen zijn geen beleggingsobject. Leegstand en verpaupering moet worden voorkomen.

In 2022 komt het college tot een allesomvattend beleidsplan Wonen. Daartoe gebruiken we de input die de afgelopen jaren is verzameld in de brede maatschappelijke discussie die omtrent het deelterrein ‘wonen’ heeft plaatsgevonden. Op grond van dit beleidsplan kunnen we onze sturingsinstrumenten gericht gaan inzetten om de beleidsdoelen te behalen. Het beleidsplan ziet zowel op nieuwbouw als bestaande bouw.

Bij dit beleidsplan hoort een meerjaren-uitvoeringsprogramma waarbij wij gewenste nieuwbouw op het niveau van doelgroepen en (vernieuwende) woonconcepten voor de komende 4 tot 10 jaar vastleggen. Uitgangspunten zijn dat:

- Onze minimale ambitie is verwoord in het rapport SpringCo;
- Alle doelgroepen en alle kernen aan bod komen; daarbij hebben we speciale aandacht voor jongeren en voor de vraag vanuit de arbeidsmarkt;
- Zorgwoningen enkel worden toegevoegd in die kernen waar (nu en in de toekomst) in ieder geval voorzieningen zoals een huisartsenpraktijk, uitvalpost van de wijkverpleging, supermarkt en dagbesteding aanwezig zijn;
- Zelfbewoningsplicht voor die projecten waar dat gelet op de doelstellingen (huur, lagere sectoren) wenselijk wordt geacht.
- We onderzoeken de mogelijkheid van een voorrangsbepaling voor inwoners uit de eigen gemeente of kern, in combinatie met een antispeculatiebeding.
- Wij voorrang geven aan bouwplannen op herstructureringslocaties. Voor zover dat niet kan, doen wij voorstellen voor realistische vereveningsbijdragen.

Om de ambities zoals vastgelegd in het meerjaren-uitvoeringsprogramma woningbouw mogelijk te maken, treden we in overleg met de provincie en het rijk. Dit om de ladderruimte niet langer te baseren op prognoses vanuit het verleden, maar om via een strategisch woningbouwprogrammering te proberen de bevolkingsontwikkeling te beïnvloeden. Daarnaast willen we ruimte voor nieuwbouw creëren door uitvoering te geven aan het plan van aanpak plancapaciteit. Dit houdt in dat we onbenutte, verborgen plancapaciteit in bestemmingsplannen gaan saneren (bijvoorbeeld via een parapluplan 1 woning per perceel voor bepaalde gebieden) én dat woningen die niet als hoofdverblijf worden gebruikt, administratief uit de woningvoorraad worden gehaald.

Als gemeente zien we geen rol of directe verantwoordelijkheid voor het aanpassen van de bestaande (particuliere) woningvoorraad. Bovendien ontbreken de middelen daar voor. Ook het in grote getale woningen uit de (particuliere) markt onttrekken om te slopen is te duur. Wij zetten om die reden voornamelijk in op het stimuleren van woningeigenaren:

- Door een concurrerend aanbod vanuit nieuwbouw worden woningeigenaren gestimuleerd om te investeren in eigen vastgoed;
- Wij stimuleren verduurzaming van woningen (zie duurzaamheid);
- Enkel woningen die niet (meer) geschikt zijn voor permanente bewoning mogen uitstromen naar de markt voor tweede woningen. Criteria hiervoor worden bepaald in het beleidsplan Wonen.

Onder de paraplu Vitaal West Zeeuws Vlaanderen zetten wij in op samenhang van wonen, zorg en voorzieningen in 5 dragende kernen. Het is onontkoombaar dat meer gespecialiseerde voorzieningen op enige afstand van de (meeste) woonkernen worden georganiseerd. Wij zetten om die reden voornamelijk acties in rondom mobiliteit en bereikbaarheid. Wij betrekken nadrukkelijk inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties.

Het bezit en gebruik van woningen als tweede woning en voor toeristische verhuur wordt teruggedrongen. We willen dit op de volgende manier gaan doen:

Tweede woningen

Wij voorkomen dat woningen die geschikt en gewild zijn voor permanente bewoning worden gebruikt als tweede woning. Uitbreiding van de Huisvestingsverordening is daarvoor een goed instrument. Wij richten een dergelijke verordening op die manier in dat:

1. rechten van bestaande tweede-woningbezitters worden gerespecteerd;
2. iedere woning, dus ook die woningen die thans in gebruik zijn als tweede woning, bij verkoop, terugkomt op de markt voor permanente bewoning;
3. enkel die woningen die niet geschikt of gewild zijn voor permanente bewoning als tweede woning kunnen en mogen worden gebruikt. Daarvoor is een vergunning van de gemeente

nodig. De criteria voor het verkrijgen van een vergunning worden bepaald in de op te stellen huisvestingsverordening. Deze criteria kunnen onder andere bestaan uit locatie, grootte van de woning, verkoopbaarheid van de woning tegen een op taxatie-gestoele marktconforme vraagprijs, etc.

Tweede woningbezit wordt op die manier periodiek teruggedrongen. Wij voorkomen dat woningen die te koop komen ongewild *weglekken* naar de markt voor tweede woningen.

Toeristische verhuur

Wij voeren een ontmoedigingsbeleid voor toeristische verhuur in de kernen. Het bevorderen van de leefbaarheid in de kernen en het voorkomen van overlast voor omwonenden zijn daarbij leidend.

De in 2022 ingevoerde registratieplicht is de basis voor de nulmeting die dient voor een evaluatie van het huidige beleid. In 2022 is speerpunt om de registratieplicht bekend te krijgen. Ultimo 2022 willen wij zodoende een compleet beeld welke woningen worden gebruikt voor toeristische verhuur. Een eerste evaluatie van het vraagstuk rondom 'toeristische verhuur' plannen wij na afloop van het toeristisch seizoen 2022.

Wij zijn niet principieel tegenstander dat woningen die in gebruik zijn voor permanente bewoning ondergeschikt worden verhuurd (bijvoorbeeld tijdens vakantie van de hoofdbewoner). De bovengrens ligt wat ons betreft bij een periode van maximaal vier weken per jaar. Het hoofdgebruik van woningen voor toeristische verhuur is boven deze termijn niet toegestaan zonder een vergunning. Bij de vergunningverlening is in ieder geval aandacht voor goed beheer (registratie, melding, afdrachtbelasting), veiligheid en gebruik (overlast, bezetting, faciliteiten). Wij gaan zeer terughoudend om met het verlenen van dergelijke vergunningen. De criteria voor het verkrijgen van een vergunning kunnen onder andere bestaan uit locatie, grootte van de woning, maximaal percentage per kern, etc.

Als gevolg van de uitbreiding van de Huisvestingsverordening, zoals hiervoor onder paragraaf 'Tweede woningen' toegelicht, zal het niet langer mogelijk zijn woningen aan te kopen als beleggingsobject.