



**Schriftelijk raadsragen (art. 41 RvO -
politieke vragen) / Verzoek om inlichtingen
(art 169, 3e lid en 180, 3e lid GW, art. 43 RvO)**

Ingevulde format a.u.b. mailen naar:
raadvraag@gemeentesluis.nl met cc
naar griffiersbureau@gemeentesluis.nl

de voorzitter van de Raad

VRAGEN RAADSLID/FRACTIE:

Jaap Butter / PvdA

raadvraagnummer:

behandelend ambtenaar:

ONDERWERP:

Woonbeleid

TOELICHTING:

In de raadsvergadering van 18 september 2025 is het Beleidsplan Wonen gemeente Sluis (2023 – 2032) aangepast en gedeeltelijk ingetrokken. Bij de behandeling van de stukken hebben wij onze zorgen hierover geuit. Wij vrezen dat de gemeente de regie over de woningbouw en woningtransformatie grotendeels verliest. Onze zorgen betreffen met name de controle over de aantallen en de locaties van nieuw te bouwen woningen. Daarnaast is middels een amendement de vereveningsbijdrage bij nieuwbouw, en daarmee gemeentelijke cofinanciering van het Huisvestingsfonds, fors verlaagd hetgeen de aanpak van de kwetsbare bestaande woningvoorraad ondermijnt.

Vragen (art. 41 en 43 RvO)

Antwoorden van Burgemeester en Wethouders

- 1 Eén van de aanpassingen van het Woonbeleid is het toetsingscriterium dat 2/3 van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moet zijn (middenhuur en betaalbare koop) en minimaal 30% moet bestaan uit sociale huurwoningen.

Hoe wordt dit toetsingscriterium gehanteerd?

- Dient elk woningbouwinitiatief deze mix te hebben? of
- Wordt een initiatief voor de nieuwbouw van middenhuur- en/of koopwoningen pas gehonoreerd

- 1 Antwoord op de vragen 1 en 2:

In het huidige toetsingskader is de eis van betaalbaarheid reeds opgenomen. In het nog op te stellen toetsingskader wat geldt per 1-1-2026 wordt de aansluiting gezocht met de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Deze wet bepaalt dat er een verplicht volkshuisvestingsprogramma moet komen voor gemeenten, provincie en Rijk. In dat volkshuisvestingsprogramma moet o.a. worden geborgd dat per regio ten minste twee derde betaalbare nieuwbouw wordt gerealiseerd en 30% sociale huur. Hoe deze regio wordt afgebakend, is onderwerp van overleg met de provincie. In

Vragen (art. 41 en 43 RvO)

nadat er zekerheid is dat een evenredig aantal sociale huurwoningen gerealiseerd zal worden? *of*

- Zal er een andere methode zijn, aan waar bestaat die dan uit?

Antwoorden van Burgemeester en Wethouders

theorie is het dus zo dat niet de gemeente maar de regio aan deze eis moet voldoen. Echter, het tegemoetkomen aan deze eisen brengt grote uitdagingen met zich mee. Het is een utopie te veronderstellen dat andere gemeenten in de regio meer betaalbare woningen en meer sociale huurwoningen zullen realiseren ten gunste van de gemeente Sluis. M.a.w. de nieuw te realiseren bouwplannen in Sluis zullen gezamenlijk moeten voldoen aan de gestelde eisen met betrekking tot betaalbaarheid en sociale huur. Om te voorkomen dat niet alleen de eerste plannen die worden ingediend maar alle toekomstige plannen kans van slagen hebben, stellen we voor om een toetsingskader te hanteren dat voor ieder plan wordt toegepast. Dat nieuwe toetsingskader wordt op dit moment nader uitgewerkt. Uitgangspunt is het criterium 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur te hanteren per bouwplan. Maar ook in het nieuwe toetsingskader zal onderscheid gemaakt moeten worden tussen bouwplannen met betrekking tot o.a. het aantal te realiseren woningen, de specifieke kenmerken van een bouwlocatie enz. Niet elk bouwplan kan langs dezelfde meetlat worden gelegd. Hoe kleiner het plan, hoe lastiger het wordt om een verdeling van 2/3 betaalbare woningen en 30% sociale huur te realiseren, mede vanwege de financiële haalbaarheid. Voor die plannen zal een versoepeling van de eis mogelijk moeten zijn. Zonder het einddoel uit het oog te verliezen van het bereiken van het benodigd aantal betaalbare woningen en sociale huurwoningen, bekeken over alle bouwplannen samen. Dit vergt standvastigheid en een duidelijke boodschap naar ontwikkelaars toe dat bouwplannen altijd zullen moeten voldoen aan het nieuwe toetsingskader.

- 2 We begrijpen dat de mix sociale huur / betaalbaar / anders voor het hele grondgebied van de gemeente Sluis geldt.

- Zal de 'mix' ook voor elke kern apart gelden?

- 3 Per amendement is de vereveningsbijdrage van €15.000 (en oplopend tot €30.000) verlaagd naar €3.750 per nieuwbouwwoning.

- Hoe zult u het zo ontstane gat in de cofinanciering van het Volkshuisvestingsfonds gaan dichten?

- 2 Zie boven.

- 3 Er is de afgelopen jaren een bestemmingsreserve Volkshuisvestingsfonds gevormd (zie ook p.47 van de Begroting 2026) die dient als cofinanciering voor het Volkshuisvestingsfonds. Dit staat dus geheel los van de Voorziening Transitie Woningvoorraad waar deze vereveningsbijdragen in terecht komen.

Vragen (art. 41 en 43 RvO)**Antwoorden van Burgemeester en Wethouders**

Het verlagen van de vereveningsbijdragen heeft uiteraard wel gevolgen voor de beoogde inzet van deze middelen. De raad heeft het college verzocht om het besluit te verwerken in een eerstvolgende herziening van het grondbeleid. De 3^e herziening van de Nota Grondbeleid 2021 zal aan de raad ter besluitvorming worden aangeboden op 18 december a.s. In het bijbehorende raadsvoorstel zal een voorstel worden gedaan hoe om te gaan met het tekort dat ontstaat door de verlaging van de te vragen vereveningsbijdragen.

Datum vragen:**Datum antwoorden:****Verzonden:**

Burgemeester en Wethouders van Sluis,

secretaris,

burgemeester,

S.I de Kievit-Minnaert

mr. M.M.D. Vermue