

Datum	15 april 2026
Bestemd voor	Verkenner
Onderwerp	Woondossier
Conclusie	Wonen staat niet op zichzelf. Wonen kan niet los gezien worden van bijvoorbeeld bereikbaarheid, de arbeidsmarkt en voorzieningen. Groei van het aantal inwoners wordt niet bereikt door enkel het toevoegen van woningen. Het vraagt een samenhangende aanpak. Bovendien wordt er op veel 'tafels' over het thema Wonen gesproken (zie: Waar hebben we mee te maken). Dit vraagt om een constante monitoring en afstemming van de lopende trajecten en waar nodig bijsturing.
Toelichting	<p><u>Feitelijke situatie</u> Gemeente Sluis heeft (peildatum januari 2026) 23.220 inwoners en ca 14.000 woningen (geen recreatiewoningen!). De gemiddelde huishoudensgrootte is 2,01 personen, dus op basis daarvan zouden ca 11.550 woningen voldoende zijn. De gemeente heeft al vele jaren te maken met een sterfteoverschot: er zijn jaarlijks gemiddeld 140 meer overlijdens dan geboortes.</p> <p>De ambitie is om te groeien tot 30.000 inwoners in 2050. Om in 2050 te komen tot 30.000 inwoners betekent dit, op basis van bovenstaande, een toename met 10.000 nieuwe inwoners (gemiddeld 400 nieuwe inwoners per jaar). Het Rijk vraagt om deze ambitie aannemelijk te maken.</p> <p><u>Hoe gaan we dit bewerkstelligen?</u></p> <p>1. Beoogde doelgroepen We richten ons op jongeren (waaronder arbeidsmigranten) en jonge gezinnen, met een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,5 personen. Deze doelgroepen dragen bij aan de instandhouding en versterking van onze economie en onze voorzieningen (op het gebied van onderwijs, zorg, sport, cultuur enz). Maar ze zorgen er ook voor dat het aantal inwoners minder hard terug loopt. Dit omdat de verhouding aantal overlijdens versus aantal geboortes daarmee ten voordele wijzigt.</p> <p>2. Voldoende woningen Om de nieuwe inwoners te huisvesten hebben we nieuwe woningen nodig. Bij een aanname van een huishoudensgrootte van 2,5 personen en een gewenste toename met 10.000 inwoners, betekent dit een benodigd aantal woningen van 4.000. Jaarlijks komen er ook woningen vrij (door meer overlijdens dan geboortes). Indien hierdoor de komende 25 jaar 1.000 woningen/ bouwlocaties vrijkomen (aanneمة gemiddeld 40 woningen per jaar?) dan zou de toevoeging van 3.000 woningen voldoende zijn.</p> <p>3. Type woningen We hebben behoefte aan woningen die aansluiten bij de woonwensen en de financiële mogelijkheden van onze doelgroepen. Het gaat dan om aantrekkelijke woonconcepten in een groene omgeving, waarbij de focus ligt op betaalbaarheid. Daarnaast hebben we, voor een goede doorstroming in de bestaande woningvoorraad, behoefte aan kleinere woningen met een kleine tuin en aan zorggeschikte woningen. Via actief grondbeleid en bestaande landelijke regelingen kunnen gemeenten de woningprijzen drukken.</p> <p>4. Waar worden deze woningen gerealiseerd? De keuze is gemaakt voor een evenwichtige groei met focus op de 5 woonkernen en focus voor de realisatie van zorgwoningen in de woonzorgkernen Oostburg en Breskens. Daarbij is kleinschalige groei van de overige 12 kernen niet uitgesloten.</p>

Woningen worden gerealiseerd in of direct aansluitend aan bestaand stedelijk gebied.

5. Ingrijpen in bestaande woningvoorraad

Even belangrijk is het behoud van een kwalitatieve bestaande woningvoorraad voor permanente bewoning. Het gaat dan enerzijds om een verbetering of herstructurering in de bestaande voorraad en anderzijds om te voorkomen dat reguliere woningen verdwijnen in de recreatieve sfeer. Daardoor zijn ze niet meer beschikbaar voor permanente bewoning. Dit aspect ziet niet alleen toe op het beschikbaar hebben van voldoende goede woningen, maar ook op het behoud van een prettig leefklimaat. Dit draagt bij aan het aantrekken van nieuwe en het behoud van de eigen inwoners.

6. Fundamentele verbetering bereikbaarheid

Om het vestigingsklimaat van de gemeente Sluis voor jongeren, gezinnen en arbeidsmigranten te versterken, is een fundamentele verbetering nodig van de bereikbaarheid. Onder andere naar onderwijsvoorzieningen (HBO, universiteiten en vakopleidingen) en sterke economische clusters (zoals NSPD). Zowel per weg als per (hoogwaardig) openbaar vervoer. Naar NSPD, overig Zeeland, Brabant en Zuid-Holland, maar ook naar Vlaanderen (Gent, Brugge en Zeebrugge).

Waar hebben we mee te maken?

- Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (WVRV).

De Wet is aangenomen met als doel dat de overheid (rijk, provincie en gemeente) meer aan het roer staat bij de woningbouw om sneller voldoende, betaalbare woningen te realiseren. De gemeente moet hiervoor een volkshuisvestingsprogramma opstellen. Dit programma dient regionaal te worden afgestemd en moet tevens passen binnen het Provinciale Volkshuisvestingsprogramma. De provincie heeft Rigo in de arm genomen om dit programma, in overleg met alle Zeeuwse gemeenten, op te stellen. De Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (WVRV) stelt dat 2/3 van de woningvoorraad moet bestaan uit betaalbare woningen. Voor "betaalbaar" wordt aangehaakt bij de landelijke betaalbaarheidsgrens. Deze bedraagt in 2026 maximaal € 420.000 VON. Verder stelt de WVRV dat 30% van de woningvoorraad moet bestaan uit sociale huur.

- Actualisatie Woondeal

Het ministerie van VRO heeft kenbaar gemaakt dat de huidige woondeal geactualiseerd moet worden. Het Rijk, provincies en gemeenten moeten gezamenlijk de woningbouwopgave en bijbehorende afspraken actualiseren om eind 2026 te komen tot een Woondeal (2027–2036). De inzet blijft het terugdringen van het woningtekort door onder andere het realiseren van voldoende woningen, met aandacht voor betaalbaarheid, doelgroepen en de juiste randvoorwaarden

- Nota Ruimte / Ruimtelijk arrangement

Zowel in de Concept Nota Ruimte als in het daaruit voortvloeiende Ruimtelijk Arrangement wordt ingezet op een verstedelijkingsstrategie om de groei in Zeeland te bewerkstelligen / te faciliteren. Deze groeistrategie gaat uit van een (beperkte) groeipotentie langs de bestaande (en te verbeteren) oost-west en noord-zuid verkeersassen in Zeeland (A58 en spoor + Midden Zeelandroute) en daarmee een opwaardering van de 4 Zeeuwse steden en Zierikzee (en het voorzieningenniveau aldaar). De Ontwerp Nota Ruimte/VRO oordeelt dat Zeeland geen potentie heeft voor een verdere schaalessprong omdat Zeeland – in tegenstelling tot andere grensgebieden zoals Groningen, Twente, de Achterhoek en Limburg – geen doorgaande internationale route kent die als katalysator voor economische groei en/of woningbouwimpuls kan leiden.

- Zeeland 2050

Binnen Zeeland wordt gewerkt aan een toekomstbeeld richting 2050, met als doel dorpen en steden leefbaar, aantrekkelijk en economisch sterk te houden. Enerzijds

door aanpak van het 'toekomstbeeld sterke dorpen en bruisende steden' uit Zeeland 2050, anderzijds door de gemaakte afspraak met het Rijk in het Ruimtelijk Arrangement over een strategie op verstedelijking; hierin wordt met name gekeken naar groei langs de bestaande (en te verbeteren) oost-west en noord-zuid verkeersassen in Zeeland c.q. de ontwikkeling van de 4 Zeeuwse steden + Zierikzee. Beide processen moeten een bijdrage gaan leveren om de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in Zeeland te behouden en te versterken door hierover met het Rijk afspraken te maken. Inmiddels is er een proces opgestart om het toekomstbeeld vorm te geven. Doel is om te komen tot scenario's om de groeiambitie van Zeeland aannemelijk te maken.

- **Rijk-Regio pakket Kernenergie**

Nederland werkt aan een toekomstbestendige energievoorziening. Kernenergie moet daar een belangrijk onderdeel van. Daarom worden voorbereidingen getroffen voor het langer openhouden van de huidige kerncentrale en de bouw van nieuwe kerncentrales. Het ministerie heeft een voorkeur om twee kerncentrales in Zeeland te bouwen. Daarom werken we in Zeeland met het Rijk aan een Rijk-Regio pakket met afspraken over de gevolgen van deze ontwikkeling voor de regio. Er is een voorwaardenpakket vastgesteld, dat aansluit bij Zeeland 2050 en andere lopende trajecten zoals het NPVR (zie hieronder). Uiterlijk per 1 januari 2028 dient er een regionaal huisvestingsprogramma te liggen met concrete afspraken over tijdelijk en permanent aanbod, gekoppeld aan de Zeeuwse woonafspraken, zodat de woningdruk niet verder toeneemt.

- **Nationaal Programma Vitale Regio's,**

Het Nationaal Programma Vitale Regio's (NPVR) is ontstaan vanuit het adviesrapport Elke Regio Telt van de RLi, RVS en ROB, waarin werd geconstateerd dat er door rijksbeleid toenemende (sociaaleconomische) verschillen in brede welvaart en kansen tussen regio's optreden. Bovendien kennen sommige regio's structurele achterstanden op het gebied van gezondheid, onderwijs en voorzieningen. Zeeuws-Vlaanderen is één van de 11 vastgestelde NPVR-regio's (Zeeland niet). I.s.m. Rijk, Provincie en de Zeeuws-Vlaamse gemeenten is een Regioplan Zeeuws-Vlaanderen opgesteld. Het Regioplan Zeeuws-Vlaanderen is mede gebaseerd op de Strategische Regiovisie die in 2021 is vastgesteld. Dit Plan van de Regio is inmiddels goedgekeurd door het Rijk via het Interdepartementaal Overleg (IDO) en het directeurenoverleg (DO). Voor de realisatie van dit plan wordt op dit moment door Rijk en Regio gewerkt aan een vierjaarlijkse uitvoeringsagenda met prioriteiten en projecten, onderzoeksvragen en procesafspraken. De samenhang tussen wonen, bereikbaarheid en voorzieningen is een belangrijk onderdeel van dit plan en de uitvoeringsagenda.

- **Realisatiestimulans woningbouw**

De realisatiestimulans is een specifieke uitkering voor gemeenten om betaalbare woningen te realiseren. Voor gemeenten die behoren tot het NPLV (Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid) is inmiddels extra budget beschikbaar gekomen. Voor de NPVR-gemeenten wordt ook gekeken om extra middelen beschikbaar te stellen, voorwaarde is dan wel dat ook die gemeenten een actief grondbeleid gaan voeren. Dat is nu nog niet het geval.

Wat doet Sluis zelf

- **Economische Agenda, visie op de groeiambitie van Sluis**

De Economische Agenda is gebaseerd op het scenario 'Groei als economische katalysator', en zet in op sterke groei, betere infrastructuur en het behouden van de economische vitaliteit. De ambitie is gericht op maximale groei van het aantal inwoners.

- **Groeistrategie Sluis 2050 (zie bijlage)**

De Groeistrategie is een nadere concretisering van de ambities die onder andere zijn opgenomen in de Economische Agenda. In de strategie is de ambitie uitgesproken te willen groeien naar 30.000 inwoners. . Ons doel is om iedereen die in de gemeente Sluis wil (blijven) wonen een passende woning te bieden.

- **Woonbeleid Sluis**

Het woonbeleid is onlangs gedeeltelijk ingetrokken. Het beleid gaat uit van 5 dragende kernen, uitbreiding enkel plaats vindt binnen bestaand stedelijk gebied, dat 2/3 van het aantal te realiseren woningen betaalbaar dient te zijn en 30% sociale huur dient te worden gerealiseerd (zie hierna ook punt 2).

- **Woon- Zorgvisie Sluis**

De woon-zorgvisie richt zich op het aanpassen van de woonomgeving aan een vergrijzende bevolking, met een sterke nadruk op langer zelfstandig wonen, geclusterde woonvormen en nabijheid van welzijnsvoorzieningen. De zorggeschikte woningen worden gerealiseerd in Oostburg en Breskens.

Waar lopen we tegenaan bij onze woonopgave?

1. Voldoende plannen voor de toevoeging van nieuwe woningen

Eerder is aangegeven dat 3.000 nieuwe woningen voldoende zouden moeten zijn voor de huisvesting van 30.000 inwoners in 2050. Op basis van de huidige inzichten lijkt dit een haalbaar streven (zie bijlage). Het Rijk boordeelt de groeiambities van de Provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeenten als niet realistisch. Zij vragen om de groeiambities aannemelijk te maken, onder andere via een integrale aanpak met wonen, bereikbaarheid, voorzieningen en economische ontwikkelingen en kansen. Voor Zeeuws-Vlaanderen speelt hierbij ook de grensoverschrijdende samenwerking en/of de ligging aan een internationale, doorgaande route een rol.

2. Type woningen

- **Sociale huur**

Voor alle woningen die aan de voorraad worden toegevoegd wordt getoetst of 2/3 daarvan betaalbare woningen zijn. Momenteel wordt ook getoetst aan de 30% sociale huur-eis maar deze is niet reëel (zie bijlage). Wij bepleiten een uitzondering voor de regio Zeeuws-Vlaanderen (en wellicht geldt dit voor de geheel Zeeland).

- **2/3 betaalbaarheid**

Het hanteren van de grens van 2/3 betaalbaar voor nieuwe bouwplannen wordt door ontwikkelende marktpartijen niet als probleem ervaren. Zij geven aan dat het begrip "betaalbaar" voor Sluis eerder ligt op een VON waarde tussen € 300.000 en € 350.000 (dus fors onder de grens die we nu hanteren van € 420.000 VON).

Waar we wel tegenaan lopen, is de wijze waarop door provincie/Rijk aan dit criterium wordt getoetst. Duurdere woningen die worden gerealiseerd na inwerkingtreding WVRV, op basis van reeds vastgestelde planologische maatregelen of op basis van privaatrechtelijke afspraken vóór inwerkingtreding van de WVRV, worden langs dezelfde toetsingslat gelegd. Ze tellen mee in het bepalen van het aantal te realiseren betaalbare woningen. Dit achten wij onaanvaardbaar. Hierdoor wordt het realiseren van voldoende woningen onhaalbaar gemaakt omdat ieder bouwplan het aantal van 1/3 duurdere woningen nodig heeft voor de haalbaarheid (zie bijlage).

3. Bestaande woningvoorraad

- **Herstructureringsopgave**

Bouwplannen die worden ingediend voor (grotere) ontwikkelingen op niet bebouwde uitbreidingslocaties worden door de ontwikkelaars als haalbaar ingeschat. Voor bouwplannen die toezien op de aanpak van probleemlocaties binnen bestaand stedelijk gebied, ligt dit totaal anders. Zonder actief ingrijpen van de gemeente (financiële bijdrage of actief grondbeleid) dreigen deze locaties te

verpauperen. Het toevoegen van grotere aantallen nieuwe woningen aan de randen van de 5 woonkernen, zal dit proces versnellen en kan ertoe leiden dat er gaten vallen in de bestaande kernen waardoor “donutdorpen” ontstaan.

- **Behoud bestaande woningvoorraad voor permanente bewoning**

Het gevaar bestaat dat bestaande verouderde woningen verdwijnen in de recreatieve markt in de vorm van 2^e woninggebruik en recreatieve verhuur. Dit zal echter een grote impact hebben op de leefbaarheid van de kernen en de aantrekkelijkheid/charme van deze kernen voor het aantrekken van nieuwe inwoners en het behoud van onze inwoners.

- **Kwaliteitsverbetering bestaande woningvoorraad**

In de gemeente is veel aandacht voor het kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Naast de reguliere duurzaamheidsregelingen kent de gemeente een Volkshuisvestingsfonds. Dit wordt gevoed vanuit een subsidiebijdrage van het Rijk en is bedoeld voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad in de 5 woonkernen. Op dit moment loopt een pilot in 2 straten (1 in Oostburg en 1 in Breskens). Op basis van deze pilot zullen de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds gericht worden ingezet en zal de eerder ingediende subsidieaanvraag hierop worden aangepast.

4. Samenhang met andere beleidsvelden

Het groeien naar 30.000 inwoners in 2050 is slechts mogelijk als naast de uitdagingen die spelen op het beleidsveld Wonen ook stappen in de uitvoering worden gezet op het gebied van bereikbaarheid, werkgelegenheid, voorzieningen enz. Op al deze punten moeten we samen de trap op.