

Datum vergadering	18 september 2025
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot aanpassing en gedeeltelijke intrekking Beleidsplan Wonen
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou
Samenvatting	
Op 15 april 2025 is uw gemeenteraad geïnformeerd over de tussentijdse evaluatie van het woonbeleid/ Beleidsplan Wonen. In deze bijeenkomst zijn de bevindingen uit de eerste uitvoeringsfase gedeeld, waaronder knelpunten in de uitvoering, tegenstrijdigheden in het woonbeleid met andere beleidskaders en lopende projecten (zoals de woonzorgvisie en project Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen) en beperkte effectiviteit van huidige sturingsinstrumenten. U heeft gevraagd om dit nader uit te werken in een voorstel op basis waarvan u kunt besluiten of en hoe het Beleidsplan Wonen aangepast zou kunnen worden. Door met name de verwachting dat per 1 juli 2026 de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting in werking zal treden, komen we niet langer tot het voorstel tot aanpassing van het Beleidsplan Wonen maar tot gedeeltelijke intrekking, aangevuld met een voorstel tot een beperkt aantal wijzigingen met het oog op de praktische uitvoerbaarheid.	

Aan de raad,

Begin 2025 is het Beleidsplan Wonen geëvalueerd. De conclusie uit de evaluatie hebben wij u gepresenteerd op 15 april jl. De geconstateerde knelpunten kunnen als volgt worden samengevat:

1. Op basis van de tranches blijkt vanuit de markt dat er te weinig wordt voorzien in de gewenste Product Markt Combinaties (PMC's). Daarbij blijkt ook niet altijd helder te zijn welk type woningen wordt bedoeld met de genoemde PMC's.
2. In het woonbeleid is vastgelegd dat in alle kernen de mogelijkheid tot het realiseren van woningen geboden moet worden. De geboden aantallen voor de verschillende kernen lijken echter niet voor alle kernen haalbaar. Dit terwijl andere kernen (met name de vier grotere kernen) over te weinig eenheden beschikken in relatie tot de opgaven vanuit de Woonzorgvisie of bv. het project Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen.
3. Subsidie- en vereveningsregelingen sluiten niet goed aan op doelstellingen uit het woonbeleid (zie onder punt 6 "Subsidie- en vereveningsregelingen")

De nieuwe Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting:

Voor de eerste twee knelpunten lijkt de oplossing te worden geboden door de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv). Deze wet staat op het punt van inwerkingtreding: het wetsvoorstel is op 3 juli 2025 aangenomen door de Tweede Kamer en de inwerkingtreding is voorzien per 1 juli 2026. Ook de provincie handelt reeds in het gedachtegoed van deze wet.

Voor een samenvatting wat deze wet inhoudt, verwijzen wij u naar bijlage 1 bij dit raadsvoorstel.

Bij inwerkingtreding van de nieuwe Wvrv zijn de knelpunten 1 en 2 achterhaald. Aan welke woningen (type en prijsklasse) behoefte is, wordt immers bij wet bepaald. Qua prijsklasse namelijk 2/3 betaalbaar en minimaal 30% sociale huur. De benodigde types woningen worden bepaald vanuit het doelgroepenonderzoek. Het hanteren van de eis dat iedere woning levensloopbestendig moet zijn, is hiermee eveneens achterhaald. Een oudere inwoner heeft immers behoefte aan een ander type woning dan een jonge starter.

Tot slot zal datzelfde doelgroepenonderzoek de onderbouwing gaan vormen voor het aantal benodigde woningen (de behoefte). De onderbouwing als opgenomen in het beleidsplan Wonen (basis-, transformatie- en ambitieprogramma) is hiermee eveneens achterhaald.

Groeiscenario

Ook de strategische toekomstvisie *Zeeland 2050* evenals de nog vast te stellen Economische Agenda schetsen een ander gewenst toekomstbeeld. Beide documenten gaan immers uit van een maximale groei van

het aantal permanente bewoners. Deze documenten sluiten niet aan op de ambitie als verwoord in het Beleidsplan Wonen. Ook de provincie heeft intussen het groeiscenario omarmd. Zij zullen niet langer toetsen op aantallen maar met name op de betaalbaarheidseisen.

Conclusie

Conclusie is dan ook dat evaluatie van het huidige woonbeleid geen zin heeft. Er zal nieuw beleid op het gebied van Wonen opgesteld moeten worden (het volkshuisvestingsprogramma), rekening houdend met het bepaalde in de Wvrv. En omdat nu reeds (o.a. door provincie) op dit nieuwe beleid wordt geanticipeerd, veroorzaakt dit op meerdere punten conflict met hetgeen in ons Beleidsplan Wonen staat opgenomen. Daarnaast is het huidige gemeentelijke woonbeleid op een aantal punten (bv. toepassing laddertoets) strikter dan huidig rijks- en provinciaal beleid zodat ons gemeentelijk beleid op deze punten belemmerend werkt.

Wij stellen daarom voor om het Beleidsplan Wonen op meerdere punten in te trekken (zie uitwerking onder punt 5). Dit heeft echter concrete gevolgen voor de wijze waarop ingediende bouwplannen door de gemeente kunnen worden beoordeeld. Gedeeltelijke intrekking van het Beleidsplan Wonen op de genoemde punten houdt in dat het gehanteerde toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen eveneens moet worden aangepast.

Toetsingskader woningbouwplannen

Op dit moment worden woningbouwplannen ingediend en behandeld volgens de systematiek van de tranches. Per jaar worden 2 tranches opengesteld. De eerste tranche eindigt op 30 juni en de laatste op 31 december van het betreffende jaar. Op dit moment loopt de 5^e tranche. Verzoeken die in deze tranche worden ingediend, worden vanaf 1 januari 2026 in behandeling genomen.

De beoordeling van de ingediende plannen vindt plaats aan de hand van een toetsingskader, gebaseerd op het Beleidsplan Wonen. Een gedeeltelijke intrekking van het Beleidsplan Wonen heeft gevolgen voor dit toetsingskader. Er dient dan ook een nieuw toetsingskader te worden vastgesteld dat met ingang van 1 januari 2026 (beoordeling 5^e tranche) kan worden toegepast.

Bouwplannen die zijn ingediend in de tranches 1 t/m 4 en (deels) zijn afgewezen, kunnen met ingang van de 6^e tranche – al dan niet aangepast - opnieuw worden ingediend zodat ook deze plannen kunnen worden getoetst aan het nieuwe toetsingskader.

Op dit moment bestaat het toetsingskader uit een ruimtelijk/stedenbouwkundige en een volkshuisvestelijke toets. De volkshuisvestelijke toets wordt uitgevoerd aan de hand van kwalitatieve en kwantitatieve criteria. Deze criteria zijn nader uitgewerkt in de bijlagen van het beleidsplan Wonen. Een bouwplan dient in basis te voldoen aan de volgende vragen:

1. Heeft het bouwplan een aantoonbare meerwaarde voor de betreffende kern waar het bouwplan is voorzien?
2. Ligt het bouwplan in bestaand stedelijk gebied van één van de 15 woonkernen?
3. Voorziet het bouwplan in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte? (zie onderstaande kaders)
4. Voldoet het bouwplan aan de basisprincipes van nieuwbouw / is het in samenhang met ander vastgesteld beleid zoals Woondeal, Regiovisie, enz.

Voor wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve toets, vindt toetsing plaats aan de hand van de schema's zoals bijgevoegd in bijlage 2 bij dit raadsvoorstel.

Criteria nieuw toetsingskader

Zoals aangegeven, zijn beide schema's achterhaald. Nieuwe woningbouwplannen dienen ons inziens te worden getoetst op de volgende criteria:

1. Volkshuisvestelijke toets:
 - Betaalbaarheidsvereiste
 - Doelgroepenbenadering
2. Ruimtelijke toets

Ad 1: betaalbaarheidsvereiste:

Conform het bepaalde in de op handen zijnde Wvrv moet 2/3 van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn (middenhuur en betaalbare koopwoningen) en minimaal 30% moet bestaan uit sociale huurwoningen. Hier wordt aan getoetst op regionaal niveau. Om te bepalen wat wordt verstaan onder “betaalbaar” wordt verwezen naar de landelijk vastgestelde “betaalbaarheidsgrens”. Deze betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks vanuit de Rijksoverheid beoordeeld en – indien nodig – aangepast.

De landelijke betaalbaarheidsgrens is een maximum bedrag dat bepaalt wanneer een woning als “betaalbaar” wordt gezien. De betaalbaarheidsgrens waar wij momenteel aan toetsen, bedraagt € 355.000 (VON-prijs). Dit bedrag komt overeen met de landelijke betaalbaarheidsgrens zoals deze gold ten tijde van vaststelling Beleidsplan Wonen in 2023. In 2025 bedraagt deze echter € 405.000. Omdat in ons woonbeleid niet is verwezen naar de “landelijke betaalbaarheidsgrens” maar het bedrag van € 355.000 is opgenomen, werkt dit heel verwarrend en wijken we hiermee bovendien af van de landelijke maatstaf. Door de landelijke grens te gebruiken, ontstaan duidelijke en uniforme richtlijnen voor inwoners, woningcorporaties en projectontwikkelaars.

Wij stellen dan ook voor om als betaalbaarheidsgrens de landelijke grens te hanteren.

Ook in de Huisvestingsverordening is het bedrag van € 355.000 opgenomen. In deze verordening is een vergunningplicht ingevoerd voor het onttrekken van woonruimte voor het gebruik als tweede woning voor woningen in de woonkernen tot een WOZ-waarde van € 355.000. Hier is het bedrag echter gebaseerd op het uitgevoerde schaarsteonderzoek (bijlage bij vastgestelde Beleidsplan Wonen) waaruit blijkt dat er in de gemeente Sluis schaarste aan woningen tot een WOZ-waarde van € 355.000 is. In samenhang met de evaluatie van de toeristische verhuur kan eveneens een evaluatie plaatsvinden met betrekking tot het tweede woninggebruik. Afhankelijk van de uitkomst van deze evaluatie kan blijken of deze grens van € 355.000 eveneens moet worden heroverwogen.

Ook de grenzen voor sociale huur en middenhuur worden landelijk vastgesteld. Voor 2025 geldt dat sociale huur betekent dat de maandelijkse kale huurprijs max € 900,07 bedraagt en dat voor middenhuur een maandelijkse kale huurprijs geldt die ligt tussen € 900,07 en € 1.184,82.

Feit is dat vanuit de markt weinig tot geen aanvragen worden ingediend voor het realiseren van woningen in de categorie sociale huur. Dit is bij uitstek een doelgroep die wordt bediend door de woningcorporaties. Daarom wordt in de Wvrv groot belang toegekend aan het sluiten van goede prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Vooruitlopend op de nieuwe wetgeving willen we daarom nu reeds duidelijke en concrete afspraken maken met Woongoed voor het bouwen van voldoende sociale huurwoningen (regionaal minimaal 30% van de woningvoorraad). Stimulering van de bouw van sociale huurwoningen vraagt eveneens om een actieve inzet van de gemeente om het doel van 30% sociale huur te realiseren. Om die reden stellen we u voor om in principe alle gemeentelijke gronden/locaties die in aanmerking komen voor woningbouw, te koop aan te bieden ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen.

- ➔ Nieuw toetsingscriterium: 2/3 van de nieuwbouwwoningen moet betaalbaar zijn (middenhuur en betaalbare koopwoningen conform landelijke betaalbaarheidsgrens) en minimaal 30% moet bestaan uit sociale huurwoningen

Ad 2: doelgroepenbenadering:

Momenteel wordt niet getoetst op de beoogde doelgroep maar het beoogde woningtype. Uitgangspunt hierbij is dat iedere toe te voegen woning levensloopbestendig moet zijn. In het huidige woonbeleid is deze term echter niet gedefinieerd. Dat zorgt voor veel verwarring en vragen. In de praktijk werd de definitie gehanteerd dat een woning levensloopbestendig moet zijn of geschikt te maken moet zijn. Een levensloopbestendige woning is dan een woning die zo gebouwd is, dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner. Het is een huis dat zo is aangepast of gebouwd, dat de bewoners er hun hele leven in kunnen wonen. Vaak leidt dit toch tot een duurdere variant (grotere footprint) wat dan weer strijdig lijkt met het uitgangspunt om betaalbare woningen te realiseren.

Bij een benadering vanuit de beoogde doelgroepen hoeft echter niet iedere woning levensloopbestendig te zijn. Denk bv. aan de doelgroep van de jonge starter. Dit betekent dat het nieuwe toetsingskader niet langer hoeft uit te gaan van de regel dat iedere nieuwe woning levensloopbestendig moet zijn.

Deze eis kan dan ook uit het Beleidsplan Wonen worden geschrapt. (Bijlage A vervalt dan)

Voor oudere inwoners is met name behoefte aan zorggeschikte woningen en nultredenwoningen. Dit type woningen staat eveneens gedefinieerd in de op 22 mei 2025 vastgestelde "Visie op Wonen, Zorg, Welzijn en Voorzieningen 2024-2028" evenals de beoogde aantallen en in welke kernen deze bij voorkeur worden gerealiseerd. Zorgwoningen moeten worden gerealiseerd in 1 van de 5 kernen met zorgvoorzieningen.

- ➔ Nieuw toetsingscriterium: bouwplannen moeten aangeven voor welke doelgroepen wordt gebouwd. Voor doelgroep ouderen en zorgbehoevenden geldt: in overeenstemming met bepaalde in Visie op Wonen, Zorg, Welzijn en Voorzieningen 2024-2028.

Ad 3: ruimtelijke toets:

Zoals aangegeven, zal de laddertoets komen te vervallen. Op dit moment hanteren wij in ons eigen beleid strengere regels dan het provinciale beleid. Bouwplannen worden nu strikt getoetst op het feit of ze al dan niet binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Bouwplannen die gesitueerd zijn op een uitbreidingslocatie zijn om die reden eerder afgewezen. We stellen voor om in het nieuwe toetsingskader meer aan te sluiten op het bepaalde in Artikel 5.14 van de Omgevingsverordening Zeeland. Op basis van dat artikel is woningbouw aansluitend aan het stedelijk gebied toegestaan als aannemelijk kan worden gemaakt dat de woningen redelijkerwijs niet binnen stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden. Zie voor begrenzing stedelijk gebied: <https://kaarten.zeeland.nl/map/ovz>, kaartlaag bijlage I.

Op basis van de Visie op Wonen, Zorg, Welzijn en Voorzieningen 2024-2028 dienen zorggeschikte woningen te worden gerealiseerd in de 5 grootste kernen Aardenburg, Breskens, IJzendijke, Oostburg en Sluis waar ook de benodigde zorginfrastructuur aanwezig is/ zal zijn.

Verder moet het bouwplan stedenbouwkundig passend zijn (gaat dan om volumes, verschijningsvorm, hoogte enz.).

- ➔ Nieuw toetsingscriterium: er wordt getoetst aan:
 - De provinciale Omgevingsverordening, artikel 5.14 + kaartlaag Bijlage I
 - De Visie op Wonen, Zorg, Welzijn en Voorzieningen 2024-2028
 - Stedenbouwkundige passendheid

Wij verzoeken u in te stemmen met voornoemde toetsingscriteria. Deze criteria zullen wij nader concretiseren in een nieuw toetsingskader dat wij vóór 1 januari 2026 zullen vaststellen.

Gedeeltelijke intrekking Beleidsplan Wonen

Zoals eerder aangegeven stellen wij u voor om het Beleidsplan Wonen gedeeltelijk in te trekken. Redenen hiervoor zijn:

- gemeentelijk beleid bevat tegenstrijdigheden
- gemeentelijk beleid is strenger dan provinciaal- of rijksbeleid
- beleidsuitgangspunten of definities kunnen op meerdere manieren worden uitgelegd / zijn onvoldoende duidelijk
- Beleidsplan Wonen is nu reeds in strijd met de Visie Zeeland 2050 maar zal ook strijdig zijn met de Economische Agenda. Beide stukken gaan immers uit van een grotere groei van het inwoneraantal als thans opgenomen in het Beleidsplan Wonen
- Beleidsplan Wonen zal binnenkort op grote delen achterhaald zijn door de inwerkingtreding van de Wvrv. Provincie toetst nu reeds in de geest van de Wvrv.

Dat betekent concreet dat we voor het beleidsplan Wonen het volgende voorstellen:

Blz. 5 Kolom Programma en Uitvoeringsactie 2, 3 en 4 vervallen;

Blz. 7 De aantallen in alinea 1 vervallen;

Blz. 14 De tekst vanaf 'We reageren daarbij niet langer reactief op aangeboden bouwplannen, maar werken proactief aan een meerjarenuitvoeringsprogramma woningbouw' tot en met 'Bovenstaande programma's

bieden de basis voor invulling van ons woningbouwprogramma, het ambitieprogramma en het transformatieprogramma zijn leidend', vervalt;

Blz. 18 Hoofdstuk 4 vervalt;

Blz. 24 Paragraaf 5.2 vervalt; (er komt een nieuw toetsingskader)

Blz. 26 Paragraaf 5.3 vervalt;

Blz. 34 Tabel 10: Kolom Programma en Uitvoeringsactie 2, 3 en 4 vervallen

Blz. 35 Bijlage A vervalt;

Blz. 51 Bijlage C vervalt, is vervangen door de op 22 mei 2025 vastgestelde "Visie op Wonen, Zorg, Welzijn en Voorzieningen 2024-2028";

Blz. 71 Bijlage D; D1 en D2 vervallen.

Subsidie- en vereveningsregelingen

Een derde conclusie vanuit de evaluatie van het woonbeleid was dat subsidie- en vereveningsregelingen niet goed aansluiten op de doelstellingen van ons woonbeleid.

Subsidies:

Eén van de speerpunten die behouden blijven uit het Beleidsplan Wonen is de aanpak van de bestaande "slechtere" woningvoorraad. Voor deze aanpak wordt subsidie beschikbaar gesteld. Aan uw raad is eveneens het nieuwe subsidiekader 'leefbare kernen en brede welvaart' voorgelegd. Het subsidiekader bestaat uit een Verordening met de spelregels over de subsidieprocedures en 4 inhoudelijke subsidieprogramma's met doelstellingen. Eén van deze 4 programma's is het programma "Duurzame Woon- en Leefomgeving". Een groot deel van de hieraan gekoppelde middelen wordt ingezet voor transformatie van de woningvoorraad zoals de uitvoering van het Volkshuisvestingsfonds (VHF) dat als doel heeft om de kwetsbare woningvoorraad te verbeteren en te herstructureren naar levensloopgeschikte woningen.

Verevening:

Naast het verlenen van subsidie, is in hoofdstuk 5 van het Beleidsplan Wonen ook verevening als een van de instrumenten opgenomen voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad. De verevening is verder geregeld in de Nota Grondbeleid 2021 (1^e herziening) in de vorm van een Voorziening Transitie Woningvoorraad.

Wij stellen u thans voor om de Nota Grondbeleid 2021 voor een 2^e maal te herzien. Er ligt een grote uitdaging vóór ons in de eis om te komen tot voldoende sociale huurwoningen. Een forse toename van goedkopere / betaalbare nieuwbouwwoningen zal bovendien leiden tot meer leegstand in de bestaande goedkopere (slechtere) woningvoorraad. We stellen dus voor de Voorziening Transitie Woningvoorraad in te zetten om te komen tot een structurele aanpak van de opgaven (sloop, onttrekking) in de bestaande goedkopere woningvoorraad. Daarnaast stellen we voor om de middelen in te zetten als stimulering voor de realisatie van sociale huurwoningen. Per te realiseren sociale huurwoning kan dan een bijdrage van € 15.000 uit de Voorziening Transitie Woningvoorraad aan de ontwikkelaar worden betaald mits planologisch wordt geborgd dat deze woning voor de sociale verhuur beschikbaar blijft. Deze regeling geldt niet voor een woningcorporatie omdat met deze partij specifieke afspraken zullen worden gemaakt met betrekking tot de realisatie van sociale huurwoningen. Tot slot kunnen de vereveningsmiddelen uit de Voorziening nog steeds worden gebruikt als cofinanciering bij de uitvoering van projecten. Hiermee kan het bedrag in het fonds mogelijk verdubbeld worden.

Als bijlage 4 vindt u de specifieke uitwerking van deze aanpassingen in de 2^e herziening van de Nota Grondbeleid 2021.

Daarnaast stellen wij u voor om ook het bepaalde omtrent de Voorziening Duurzaamheid op onderdelen te herzien, volgend op het vastgestelde beleidsplan Duurzaamheid. Samenvattend wordt voorgesteld om:

- de beleidsuitgangspunten aan te passen aan het vastgestelde beleidsplan Duurzaamheid
- de gevraagde vereveningsbijdrage te baseren op de gedragscodes voor wind op land en de gedragscode voor zon op land (2024).
- De voorziening in te zetten voor een bredere doelstelling

Ook hiervoor verwijzen wij u voor de uitwerking en specifieke wijzigingen naar bijlage 4.

Oostburg,

Hoogachtend,

De secretaris,	De burgemeester,
S.I. de Kievit-Minnaert	mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

1. Kernpunten Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting
 2. Schema's kwantitatieve en kwalitatieve toetsing (huidige situatie)
 3. Beleidsplan Wonen, vastgesteld op 22 juni 2023
 4. 2e herziening Nota Grondbeleid 2021
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d.19 augustus 2025;

gelet op artikel ;

BESLUIT:

1. als betaalbaarheidsgrens de landelijke grens te hanteren en niet langer de grens van € 355.000 VON;
2. in principe alle gemeentelijke gronden/locaties die in aanmerking komen voor woningbouw, te koop aan te bieden ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen;
3. in te stemmen met de criteria voor toetsing woningbouwplannen vanaf 1 januari 2026;
4. In te stemmen met een gedeeltelijke intrekking van het Beleidsplan Wonen per 1 januari 2026, als volgt:
 - a. Blz. 5 Kolom Programma en Uitvoeringsactie 2, 3 en 4 vervallen;
 - b. Blz. 7 De aantallen in alinea 1 vervallen;
 - c. Blz. 14 De tekst vanaf 'We reageren daarbij niet langer reactief op aangeboden bouwplannen, maar werken proactief aan een meerjarenuitvoeringsprogramma woningbouw' tot en met 'Bovenstaande programma's bieden de basis voor invulling van ons woningbouwprogramma, het ambitieprogramma en het transformatieprogramma zijn leidend', vervalt;
 - d. Blz. 18 Hoofdstuk 4 vervalt;
 - e. Blz. 24 Paragraaf 5.2 vervalt; (er komt een nieuw toetsingskader)
 - f. Blz. 26 Paragraaf 5.3 vervalt;
 - g. Blz. 34 Tabel 10: Kolom Programma en Uitvoeringsactie 2, 3 en 4 vervallen
 - h. Blz. 35 Bijlage A vervalt;
 - i. Blz. 51 Bijlage C vervalt, is vervangen door de op 22 mei 2025 vastgestelde "Visie op Wonen, Zorg, Welzijn en Voorzieningen 2024-2028";
 - j. Blz. 71 Bijlage D; D1 en D2 vervallen.
5. over te gaan tot vaststelling van de 2e herziening van de Nota Grondbeleid 2021.

Sluis, 18 september 2025

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P. T. G Claeijs

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue

