

BIJLAGE

1. De groeiambitie

Feiten

- Januari 2026: 23.220 inwoners
- Gemiddelde huishoudensgrootte (CBS 2025): 2,01 personen
- Op basis daarvan 11.550 woningen nodig voor huisvesting huidig aantal inwoners
- In werkelijkheid ruim 14.000 woningen in gemeente Sluis met functie Wonen (dus exclusief recreatiewoningen, functie Logies)

Ambitie

- Groei naar 30.000 inwoners in 2050 (periode van 25 jaar) → toename van ca 7.000 inwoners of 280 inwoners per jaar
- Ca 140 meer overlijdens dan geboortes per jaar → bij ongewijzigde voortzetting leidt dit tot afname van 3.500 (140 x 25) inwoners → minimaal 10.000 nieuwe inwoners nodig om op 30.000 inwoners te komen in 2050
- Doelgroepen: jongeren en jonge gezinnen met kinderen (focus op beroepsbevolking en afname overlijdensoverschot) → nieuwe doelgroep huishoudensgrootte 2,5 personen?

Plannen/ raming maart 2026

- Ca 400 nog te bouwen woningen variërend tussen “op basis van onherroepelijk bestemmingsplan” tot “genomen principebesluit”.
- Op overige locaties in gemeentebesit die (mogelijk) vrijkomen incl. trapvelden/ voetbalvelden: ca 500 woningen
- Eigen plannen Woongoed: ca 100 woningen
- Ingediende plannen waar nog geen principebesluit voor is genomen: ca 350 woningen
- In kader Vitaal Oostburg wordt aantal nader uitgewerkt: ruimte voor 250-300 woningen op locaties huidig gemeentekantoor, huidig Zwin college en westzijde Oostburg.

Totaal: ca 1.650 woningen

Raming maart 2026 afgezet tegen Ambitie

- Nieuwe inwoners op basis gemiddelde huishoudensgrootte van 2,5 personen → $10.000 / 2,5 = 4.000$ woningen (bij huishoudensgrootte = 2: ca 5.000 woningen)
- Meer overlijdens dan geboortes → in bestaande woningvoorraad komen woningen vrij → bij afname van 40 vrijkomende woningen/jaar = 1.000 woningen

Totaal: ca 4.000 -/- 1.000 woningen = ca 3.000 toe te voegen woningen?

➔ **Groeiambitie 3.000 nieuwe woningen (waarvan reeds globaal plannen voor ca 1.650)**

2. **Nieuwbouw: betaalbaarheid**

Beleidsuitgangspunten Rijk/provinciaal

- 2/3 betaalbaar = ca 1.850 betaalbare woningen
- 30% sociale huur = ca 825 woningen in de sociale huur.
- 1/3 duurder = ca 920 woningen

Perspectief toename sociale huur versus toename totaal aantal woningen

- Sluis heeft in totaal ca 14.000 woningen. Toename met 2.750 woningen is toename met ca 20%
- Woongood heeft nu ca 2.250 sociale huurwoningen in gemeente Sluis. 825 nieuwe sociale huur is toename met **ca 36%** → toename sociale huur staat niet in verhouding tot toename totaal aantal woningen en de gewenste doelgroep. Ook niet overeenkomstig de vraag (nog nader onderzoek door Woongood)

Aandeel planologisch geborgde woningen in dure categorie

- 75 nog te realiseren “dure” woningen op basis van vastgestelde planologische procedures waarvan 50 in havengebied Breskens
 - Aantallen verborgen plancapaciteit? (veel panden/complexen in Cadzand-Bad hebben nu nog Woonbestemming, ook aan Boulevard de Wielingen!)
 - Additioneel: potentieel ca 250 woningen waarvan 160 in Breskens havengebied
 - Risico in kader additioneel (rechterlijke procedure): appartementen Blanke Top en Branding: ca 80 stuks
- Worst case scenario: ca 400 woningen kunnen nog gerealiseerd worden of wijzigen naar functie Wonen (additioneel gebruik) → Slechts ca 500 woningen meer mogelijk in de dure sector