

# Rekenkameronderzoek Woonbeleid Sluis

14 februari 2022

Rekenkamercommissie Sluis:

- Jack Geelen (voorzitter)
- Ronald de Croock
- Joyce Kramer
- Remy Lemmens
- Rutger Wondergem (begeleider onderzoek)

Onderzoekers:

- Martijn Mussche
- Steffie Loenen

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Introductie.....	3
1.2	Hoofdvraag, onderzoeksvragen en normenkader .....	3
1.3	Afbakening en onderzoeksmethodiek .....	5
2.	Ontwikkeling woningmarkt .....	6
2.1	Feiten.....	6
2.2	Analyse .....	8
3.	Beleid.....	9
3.1	Feiten.....	9
3.2	Analyse .....	11
4.	Uitvoering.....	13
4.1	Feiten.....	13
4.2	Analyse .....	16
5.	Doeltreffendheid.....	18
5.1	Feiten.....	18
5.2	Analyse .....	21
6.	Betrokkenheid van de raad .....	22
6.1	Feiten.....	22
6.2	Analyse .....	24
7.	Conclusies en aanbevelingen .....	26
7.1	Conclusies.....	26
7.2	Aanbevelingen.....	27
Bijlage 1.	Geraadpleegde personen.....	29
Bijlage 2:	Instrumenten woonvisie Krachtig Verbonden 2016-2020 .....	30
Bijlage 3:	Bestuurlijke reactie college .....	31
Bijlage 4:	Nawoord rekenkamercommissie Sluis .....	33

# 1. Inleiding

## 1.1 Introductie

In 2013 stelde de raad van gemeente Sluis de woonvisie 2013-2020 vast. De grootste uitdaging volgens de woonvisie 2013-2020 was dat de woningvoorraad in Sluis onvoldoende afgestemd was op de veranderende behoefte. Dit was het gevolg van een veranderende bevolkingssamenstelling in Sluis: vergrijzing, ontgroening (minder kinderen), daling van inwoners en een daling van het aantal huishoudens.<sup>1</sup> De woonvisie 2013-2020 vormde een inbreng vanuit de gemeente Sluis in de regionale Woonvisie. Deze regionale woonvisie Zeeuws-Vlaanderen is halverwege 2014 vastgesteld.<sup>2</sup>

Naar aanleiding van het coalitieakkoord in 2014 was onder andere de Woonvisie toe aan een herziening. Deze werd onderdeel van het integrale visiedocument 2016-2020: Krachtig verbonden.<sup>3</sup> De woningvoorraad was door de veranderende bevolkingssamenstelling nog steeds onvoldoende afgestemd op de veranderende behoefte. Het aantal wooneenheden nam nog steeds toe, terwijl de behoefte afnam en sprake was van een kwalitatieve mismatch. De focus zou moeten komen te liggen op inbreiding. Daarnaast was er aandacht voor de woonomgeving. In 2021 stelde de gemeenteraad van Sluis met het integrale visiedocument Krachtig Verbonden 2021 impliciet een nieuwe woonvisie vast.

De rekenkamercommissie van de gemeente Sluis wil met dit onderzoek inzichtelijk maken hoe de uitvoering van het woonbeleid ter hand is genomen en welke mogelijkheden de gemeente heeft om de doeltreffendheid van het woonbeleid te vergroten, rekening houdend met de opgaven voor de komende jaren.

## 1.2 Hoofdvraag, onderzoeksvragen en normenkader

In samenspraak met de rekenkamercommissie is de volgende onderzoeksvraag geformuleerd:

- *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?*

Concreet laat zich dit vertalen in de volgende vragen en het daarbij behorende referentiekader:

<b>Deelvraag</b>	<b>Norm</b>
<b>Ontwikkeling woningmarkt</b>	
1. Hoe ontwikkelt de woningmarkt van de gemeente Sluis zich in vergelijking met andere gemeenten, regio's en landelijk, in relatie tot de gestelde doelen?	Geen norm

<sup>1</sup> Gemeente Sluis, Woonvisie 2013-2020, 24 oktober, 2013

<sup>2</sup> Woonvisie Regio Zeeuws-Vlaanderen 2020, 14 juli 2014

<sup>3</sup> Gemeente Sluis, Krachtig verbonden, visiedocument 2016-2020, 17 december 2015.

<b>Deelvraag</b>	<b>Norm</b>
<b>Beleid</b>	
2. Op welke wijze heeft de gemeente Sluis woonbeleid gedefinieerd en geoperationaliseerd?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De gemeente Sluis heeft aandacht voor landelijke en regionale ontwikkelingen in de woningmarkt en speelt met haar eigen doelen daar op in.</li> <li>▪ Begrippen in doelstellingen zijn nader gedefinieerd en toegelicht;</li> <li>▪ Doelstellingen zijn waar mogelijk concreet gemaakt zodat na verloop van tijd is na te gaan in welke mate doelen zijn bereikt.</li> </ul>
3. Hoe zijn de doelstellingen vertaald naar instrumenten, maatregelen en randvoorwaarden?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In het woonbeleid zijn per doelstelling concrete maatregelen geselecteerd. Per maatregel is aangegeven op welke wijze het instrument een bijdrage levert in het bereiken van de doelstelling;</li> <li>▪ In het woonbeleid is aangegeven op welke termijn de gekozen maatregelen behorende bij de doelstellingen worden uitgevoerd.</li> </ul>
4. In hoeverre is het woonbeleid adaptief geweest?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het college en de raad hebben ingespeeld op veranderende (woningmarkt)omstandigheden door het tussentijds aanvullen of aanpassen van visie en/of maatregelen in het woonbeleid.</li> </ul>
<b>Uitvoering</b>	
5. Welke maatregelen, instrumenten en acties zijn daadwerkelijk ingezet?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De maatregelen zijn uitgevoerd op de termijn zoals aangegeven in het woonbeleid;</li> <li>▪ De maatregelen zijn uitgevoerd zoals aangegeven in het woonbeleid.</li> </ul>
<b>Doeltreffendheid</b>	
6. (In welke mate) Hebben de maatregelen effect gehad op het bereiken van de doelstellingen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De maatregelen hebben een aantoonbare bijdrage geleverd aan de doelstellingen;</li> <li>▪ Het evalueren van het woonbeleid is opgenomen in de gemeentelijke beleidscyclus.</li> </ul>
<b>Bijsturen en aanpassen</b>	
7. Op welke wijze en op welke momenten heeft de raad mogelijkheden om bij te sturen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Raad en college hebben concrete afspraken over de betrokkenheid van de gemeenteraad bij het woonbeleid;</li> <li>▪ Het college brengt de raad in positie om te kunnen bijsturen;</li> <li>▪ De raad geeft invulling aan zijn kaderstellende en controlerende rol.</li> </ul>

### 1.3 Afbakening en onderzoeksmethodiek

Het onderzoek richt zich op het woonbeleid van de gemeente Sluis. Het onderzoek focust zich op de woonvisie uit Krachtig Verbonden 2016-2020 met een doorkijk naar de woonvisie uit Krachtig Verbonden 2021. We duiden Krachtig Verbonden 2016-2020 aan als het vorige beleid en Krachtig Verbonden 2021 als het huidige beleid.

Dit rekenkameronderzoek is niet gericht op de vraag of het gevoerde beleid inhoudelijk het juiste beleid is geweest. Ook is geen onderzoek gedaan naar de slaagkansen van specifieke doelgroepen, zoals jongeren of starters. Het onderzoek is er wel op gericht om na te gaan of het gevoerde beleid het juiste effect heeft gehad, gebaseerd op de geformuleerde doelstellingen en ambities.

Voor dit onderzoek is een uitgebreide documentstudie uitgevoerd, waarbij onder meer de twee visiedocumenten, de daaraan gerelateerde documenten en onderliggende rapporten zijn bestudeerd.

Voor het onderzoek zijn zeven personen gesproken, verdeeld over vier gesprekken. Deze personen zijn werkzaam binnen de gemeente. Daarnaast zijn er drie groepsessies georganiseerd. Een sessie met raadsleden, een sessie met professionals uit de regionale en lokale woonsector en een sessie met dorps- en stadsraden (zie bijlage 1).

### 1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 belicht allereerst de ontwikkeling van de woningmarkt aan de hand van het feitenonderzoek. Daarna komen achtereenvolgens in hoofdstuk 3 het beleid, in hoofdstuk 4 de uitvoering, in hoofdstuk 5 de doeltreffendheid en ten slotte in hoofdstuk 6 de betrokkenheid van de raad aan bod. De hoofdstukken bevatten de beantwoording van de betreffende onderzoeksvraag. De hoofdstukken 3 tot en met 5 hebben telkens dezelfde opzet. In elk van deze hoofdstukken beschrijft de eerste paragraaf de feiten en bevat de tweede paragraaf de analyse waarin de feiten worden vergeleken met het normenkader, uitmondend in een blok bevindingen. Bij deze bevindingen wordt waar relevant onderscheid gemaakt tussen bevindingen over het vorige en het huidige woonbeleid. De bevindingen over het beleid vormen de basis voor de conclusies en aanbevelingen.

## 2. Ontwikkeling woningmarkt

Dit hoofdstuk gaat in op de volgende onderzoeksvraag:

- Hoe ontwikkelt de woningmarkt van de gemeente Sluis zich in vergelijking met andere gemeenten, regio's en landelijk, in relatie tot de gestelde doelen?

### 2.1 Feiten

Deze paragraaf geeft een beknopte samenvatting van de ontwikkeling van de woningmarkt van de gemeente Sluis vergeleken met de ontwikkelingen in de in de andere twee gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen: Terneuzen en Hulst, met de provincie Zeeland en met landelijke ontwikkelingen. De vergelijking focust zich op de aspecten prijsontwikkeling, bevolkingsontwikkeling en woningvoorraad.

#### *Prijsontwikkeling*

De verkoopprijs van huizen in 2020 in de gemeente Sluis lag met een gemiddelde verkoopprijs van € 268.436,- hoger dan in Hulst en Terneuzen, de andere twee gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen. Deze hebben een gemiddelde verkoopprijs van respectievelijk € 246.569 en € 207.830,-. Ook lag de gemiddelde verkoopprijs in Sluis boven de gemiddelde verkoopprijs van € 259 014,- in de provincie Zeeland. De gemiddelde verkoopprijs lag echter onder het landelijk gemiddelde van € 334.488,- in 2020.<sup>4</sup>

#### *Bevolkings- en huishoudensontwikkeling*

Meerdere gemeenten aan de randen van Nederland hebben te maken met bevolkingskrimp. In de gemeente Sluis speelt dat al de afgelopen 15 jaar. Tussen 2015-2020 was er in de gemeente Sluis sprake van een krimp van 2,26% (figuur 1).<sup>5</sup> Dit in tegenstelling tot de meeste andere Zeeuwse gemeenten, waar er sprake was van een bevolkingsgroei in die periode. Landelijk groeit de bevolking. De prognoses van het CBS en de provincie Zeeland laten voor de gemeente Sluis tot een krimp van minimaal 5% tot 2035-2040 zien.<sup>6</sup>

Landelijk is er sprake van huishoudensverdunning; het kleiner worden van de gemiddelde huishoudensgrootte. In Sluis doet dit fenomeen zich sterker voor dan landelijk. In de periode 2015-2020 is de gemiddelde huishoudensgrootte in Sluis gedaald van 2,1 naar 2,0 persoon.<sup>7</sup>

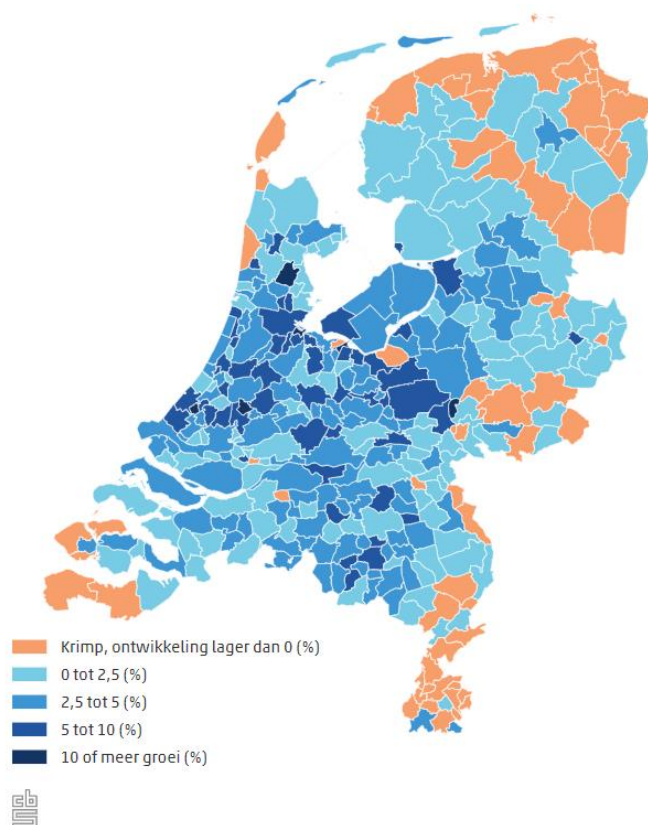
---

<sup>4</sup> CBS StatLine, Bestaande koopwoningen; gemiddelde verkoopprijzen, regio, 22 maart 2021

<sup>5</sup> CBS, Waar groeit of krimpt de bevolking?

<sup>6</sup> CBS, Groei en krimp per gemeente en Provincie Zeeland, Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2019, 16 april 2019.

<sup>7</sup> [Kenniscentrum Zeeuwse samenleving](#)



**Figuur 1: Bevolkingsgroei 2015-2020**

### Ontwikkeling woningvoorraad

In tabel 2 is te zien hoe de woningvoorraad van de gemeente Sluis zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Tussen 2015 en 2020 steeg de woningvoorraad in de gemeente Sluis met 1,6%. Ook in de provincie Zeeland steeg het aantal woningen, met 2,7%. En landelijk steeg de woningvoorraad tussen 2015 en 2020 naar met 4,3%.<sup>8</sup>

**Tabel 1: Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Sluis 2015-2020**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015-2020
Beginstand	13.974	14.051	13.952	13.960	14.138	14.200	13.974
Nieuwbouw	66	42	10	96	92	109	415
Overige toevoeging <sup>9</sup>	29	17	10	43	22	13	134
Sloop	36	16	6	7	47	157	269
Overige onttrekking	22	26	7	15	8	8	86
Correctie <sup>10</sup>	40	-116	1	61	3	-5	-16
<b>Woningvoorraad</b>	<b>14.051</b>	<b>13.952</b>	<b>13.960</b>	<b>14.138</b>	<b>14.200</b>	<b>14.152</b>	<b>14.152</b>

<sup>8</sup> CBS StatLine, Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio, 29 juni 2021

<sup>9</sup> Overige toevoegingen zijn toevoegingen die om andere redenen dan nieuwbouw aan de woningvoorraad zijn toegevoegd, Een belangrijk onderdeel van de overige toevoegingen vormen pandtransformaties. Hierbij worden gebouwen die in eerste instantie (deels of geheel) niet-woonfuncties bevatten omgebouwd tot nieuwe woning(en).

<sup>10</sup> Toelichting correctie: Saldo van negatieve en positieve (administratieve) correcties. Onder correcties vallen:

- Een mutatie die betrekking heeft op een al eerder gepubliceerde periode.
- Een mutatie die een onlogische statusovergang van een verblijfsobject oplevert; bijvoorbeeld van 'in gebruik' naar 'gevormd'.
- Een mutatie van een verblijfsobject die al in eerdere periode(n) aan de voorraad is toegevoegd en/of onttrokken.

## 2.2 Analyse

De analyse van bovenstaande informatie leidt tot de bevindingen in het kader. De bevindingen en de analyse zullen onder het kader verder worden toegelicht.

### *Bevindingen*

- De bevolkingsontwikkeling van de gemeente Sluis wijkt af van landelijke en regionale ontwikkelingen. De krimp in de gemeente Sluis is groter dan in de gemeenten Hulst en Terneuzen.
- Er is in Sluis in relatief sterke mate sprake van huishoudensverduunning.
- De gemiddelde verkoopprijs van een woning in Sluis ligt relatief hoog.
- De afgelopen jaren is er nieuwbouw gepleegd in de gemeente Sluis, maar de krimp blijft bestaan.

De bevolkingsontwikkeling van de gemeente Sluis wijkt af van landelijke en regionale ontwikkelingen. Zo heeft de gemeente Sluis meer last van krimp dan andere delen van Zeeland. Dit komt door meer sterfte dan geboorten in de gemeente Sluis (natuurlijke aanwas) en door verhuizingen vanuit andere gemeenten (binnenlands migratiesaldo). Hoewel er sprake is van relatief veel immigratie vanuit het buitenland naar Sluis (buitenlands migratiesaldo), is dit niet zodanig groot dat het leidt tot bevolkingsgroei in Sluis.<sup>11</sup>

Er is in Sluis in relatief sterke mate sprake van huishoudensverduunning. De gemiddelde huishoudensgrootte is 2,0. Dit komt door demografische factoren zoals geboorte, sterfte en migratie. Daarnaast spelen factoren die verband houden met de levensloop van mensen een rol, zoals het uithuis gaan van thuiswonende kinderen, alleenwonen, samenwonen, scheiden en de mate waarin ouderen zelfstandig blijven wonen. Landelijke prognoses duiden erop dat de huishoudensverduunning zich verder zal voortzetten.

Vraag en aanbod op de woningmarkt in de gemeente Sluis zorgt voor gemiddelde verkoopprijs die hoger ligt dan gemiddeld in Zeeuws-Vlaanderen en in de provincie Zeeland als geheel. Een mogelijke verklaring hiervoor vormt het relatief groot aandeel (13%) tweede woningen en de druk die daardoor ontstaat op de bestaande woningmarkt. De geregistreerde leegstand in Sluis ligt op 5%.<sup>12</sup> Dit ligt hoger dan in de Zeeuwse gemeenten Hulst en Terneuzen en ook hoger dan in de provincie Zeeland (3%).<sup>13</sup>

In Sluis is te zien dat de woningvoorraad de afgelopen jaren steeg door nieuwbouw, terwijl de bevolking bleef krimpen. Met andere woorden: er is in Sluis geen bewijs dat woningbouw leidt tot groei van de bevolking.

<sup>11</sup> Provincie Zeeland, Bevolking en huishoudens Stand van zaken Zeeland tot 2021

<sup>12</sup> Leegstand houdt in dat in het WOZ- en BRP-register geen bewoner/gebruiker is geregistreerd.

<sup>13</sup> Provincie Zeeland, Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ), onderzoek door Stec Groep, 10 januari 2020



## 3. Beleid

Dit hoofdstuk gaat in op de volgende onderzoeksvragen:

- Op welke wijze heeft de gemeente Sluis woonbeleid gedefinieerd en geoperationaliseerd?
- Hoe zijn de doelstellingen vertaald naar instrumenten, maatregelen en randvoorwaarden?
- In hoeverre is het woonbeleid adaptief geweest?

### 3.1 Feiten

#### *Woonvisie*

De woonvisie van de gemeente Sluis is onderdeel van het integrale visiedocument Krachtig Verbonden 2016-2020.<sup>14</sup> Alle thema's, waaronder het woonthema, zijn daarin uitgewerkt aan de hand van drie centrale vragen:

- Waar hebben we mee te maken?
- Wat willen we bereiken?
- Hoe willen we het bereiken?

De gemeente Sluis heeft te maken met een veranderende bevolkingssamenstelling. Er is sprake van vergrijzing en ontgroening. Daarnaast neemt het aantal inwoners en huishoudens af. De woningvoorraad is onvoldoende afgestemd op deze veranderende behoefte. Er is namelijk een overschot aan goedkope kwalitatief verouderde woningen en juist een tekort aan woningen die specifiek geschikt zijn voor (zorgbehoevende) ouderen. Daarnaast kenmerkt de regio zich door een groot aandeel (70-80%) particulier woningbezit. Dit maakt sturing vanuit de overheid beperkt mogelijk. Tenslotte zijn er regionale woningmarktafspraken tussen de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten en de Provincie Zeeland die elk jaar worden herzien.

De gemeente Sluis heeft acht doelen ontwikkeld in de woonvisie in Krachtig Verbonden 2016-2020:

- Een hoogwaardige woongemeente waar de inwoners een kwalitatief goede woning hebben in een aantrekkelijke en toegankelijke woonomgeving.
- Een toekomstbestendige woningvoorraad die aansluit bij de veranderende woonwensen van de inwoners en aansluit op de demografische veranderingen.
- De kwalitatieve slag op de woningmarkt maken en tegelijkertijd de sloopopgave aan de onderkant van de woningmarkt zien te bewerkstelligen in samenwerking met andere belanghebbende en betrokken partijen.
- Een woonsituatie waarbij ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Voor de meer intensieve zorg zijn op de juiste plaatsen kwalitatief hoogwaardige (woon)zorgvoorzieningen.
- Vanuit de gezamenlijke prestatieafspraken met Woongood Zeeuws-Vlaanderen toewerken naar een planmatige, gebiedsgerichte aanpak voor de woningvoorraad.
- Het verder verduurzamen en energie zuinig maken van de woningvoorraad.

---

<sup>14</sup> Gemeente Sluis, Krachtig Verbonden 2016-2020, 17 december 2015

- Aan de hand van de evaluatie van het afschaffen van de tweede woningverordening zo nodig gericht beleid opstellen omtrent tweede woningen.
- Voldoende woningen voor specifieke doelgroepen zoals statushouders, ex-gedetineerden, dak- en thuislozen, alleenstaande (zwerf)jongeren.

Om dit te bereiken heeft de gemeente Sluis twaalf instrumenten geformuleerd. Deze instrumenten zijn beschreven in bijlage 2. In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op de uitvoering en inzet van deze instrumenten.

### *Tweede woningen*

Tweede woningen zijn een aandachtspunt in het beleid van de gemeente Sluis. De gemeente Sluis heeft relatief veel tweede woningen vergeleken met andere Nederlandse gemeenten, namelijk 13%.<sup>15</sup> De meeste tweede woningen zijn te vinden in de kernen Breskens, Groede, Retranchement en Cadzand.<sup>16</sup> De gemeente krijgt signalen vanuit dorpsraden en inwoners dat de tweede woningen ten koste gaan van de leefbaarheid in de kernen, vanwege leegstand in de winter en overlast van toeristen in het hoogseizoen. Ook kan de vraag naar tweede woningen de prijzen van woningen opdrijven, waardoor starters geen kans krijgen. De in het kader van dit rekenkameronderzoek geraadpleegde professionals en dorps- en stadsraden benoemen allen dat tweede woningen een belangrijk onderdeel van het vraagstuk vormen. Het betreft vaak woningen die verouderd zijn en te weinig geïsoleerd om geschikt te zijn voor permanente bewoning. Wanneer tweede woningen niet meegeteld zouden worden in de woningvoorraad, zou volgens hen scherper in beeld zijn dat er een tekort aan woningen is (die geschikt zijn voor permanente bewoning). Over eventuele regulering van tweede woningen in Sluis verschillen de meningen. Grofweg zijn commerciële organisaties in de woonsector tegenstander van regulering en de provincie en non-profitorganisaties voorstander van regulering.

### *Nieuw beleid*

In 2020 liep de looptijd van Krachtig Verbonden af. Met behulp van voorkeursscenario's van de raad heeft de gemeente een nieuw visiedocument opgesteld.<sup>17</sup> De uitdagingen in de nieuwe woonvisie zijn gelijk gebleven. Het doel is het hebben van een toekomstbestendige, duurzame woningvoorraad in 2040 die kwalitatief en kwantitatief in balans is met de behoefte. In de nieuwe structuurvisie heeft de raad ervoor gekozen om met elkaar af te spreken wat men zou gaan doen (de doelen), maar de hoe-vraag (instrumenten) is naar de bijlage verplaatst. Het college vraagt zich in het raadsvoorstel van Krachtig Verbonden 2021 af in hoeverre er nog sprake is van een volwaardige visie, aangezien de reikwijdte minder is dan voorzien.<sup>18</sup> Door het verplaatsen van de hoe-vraag naar de bijlage vervalt de juridische status ervan en heeft het enkel nog een informatieve status.

<sup>15</sup> Stec groep, Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ), 10 januari 2020.

<sup>16</sup> Planbureau en Bibliotheek van Zeeland, Tweede woningen in de gemeente Sluis, oktober 2016

<sup>17</sup> Gemeente Sluis, Scenario's visiedocument Krachtig Verbonden, 23 juni 2020

<sup>18</sup> Gemeente Sluis, Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van visiedocument Krachtig Verbonden, 28 februari 2021

### 3.2 Analyse

De analyse van de woonvisies leidt tot de bevindingen in het kader. De bevindingen en de analyse zullen onder het kader verder worden toegelicht.

#### *Bevindingen*

##### Vorig en huidig beleid:

- De gemeente Sluis heeft zicht op de huidige situatie, met de daarin zichtbare uitdagingen. College en raad slagen er echter niet in om in te spelen op ontwikkelingen in de woningmarkt. Een bemoeilijkende factor is dat de raad, het college en de Provincie een andere visie op de bevolkingsontwikkeling hebben. De raad wil meer nieuwbouw om krimp tegen te gaan (kwantitatief), terwijl de provincie hier terughoudend in is en meer inzet op verhoging van de kwaliteit van de woningvoorraad.
- De vertaling van de gemeentelijke visie naar concreet beleid ontbreekt. De doelen in de woonvisies zijn niet SMART geformuleerd of concreet gemaakt en doelstellingen en instrumenten lopen door elkaar heen.
- Het niet operationaliseren van de doelstellingen zorgt ervoor dat het beleid moeilijk geëvalueerd kan worden. Hierdoor wordt het volgende beleid opgesteld zonder goede evaluatie van het voorgaande beleid.

##### Vorig beleid

- De gemeente heeft instrumenten geformuleerd, maar deze sluiten niet een-op-een aan op de doelstellingen waardoor lastig te bepalen is hoe instrumenten bijdragen aan de doelen.

##### Huidig beleid

- Ook in het nieuwe beleid mist de vertaling van de visie naar concreet beleid. Daarnaast heeft de raad de instrumenten niet vastgesteld waardoor onvoldoende richting is gecreëerd.
- Door het ontbreken van een overkoepelende visie op de uitvoering, pakt de gemeente het woonbeleid fragmentarisch aan.

##### Vorig en huidig beleid

De gemeente heeft zicht op ontwikkelingen in de woningmarkt in Sluis. Voorafgaand aan het opstellen van de woonvisie, maakte de gemeente een analyse van de huidige situatie. Zo is in de woonvisie van Krachtig Verbonden 2016-2020 beschreven dat de gemeente te maken heeft met vergrijzing en ontgroening en daar zijn de doelstellingen en instrumenten op gebaseerd. Er mist echter uitgebreide monitoring op de woningmarkt over wie de gemeente verlaat en wie de nieuwkomers zijn. De geraadpleegde professionals en dorps- en stadsraden geven ook aan dat de gemeente voldoende kennis heeft en inzicht in de markt, maar niet adequaat heeft ingespeeld op veranderende (woningmarkt)omstandigheden.

De raad en het college van de gemeente Sluis en de provincie kijken anders aan tegen de huidige krimp cijfers. De raad geeft aan te willen groeien. Ook is de raad van oordeel dat de gemeente met haar huidige beleid de krimp organiseert omdat er een kwalitatieve mismatch is op de

woningmarkt. Er zijn voldoende woningen voor het aantal inwoners, maar deze sluiten kwalitatief niet aan bij de wensen van inwoners. Momenteel is er bijvoorbeeld in de gemeente Terneuzen meer nieuwbouw voor lagere prijzen waardoor kopers uit de gemeente Sluis daarheen verhuizen. De raad wil daarom graag meer ruimte voor nieuwbouw. De coronacrisis en de woningcrisis versterken deze wens. Het college geeft aan dat alleen huizen bouwen niet de oplossing is voor het vraagstuk van de krimpende bevolking. Er zijn meerdere factoren, waaronder de ligging, waarop de gemeente Sluis niet goed scoort. De provincie is toezichthouder en moet zich baseren op feitelijke informatie. De feiten zijn dat de behoefte aan woningen in Sluis kleiner is dan het aantal woningen waarvan de bouw al is gepland. De provincie is daarom terughoudend in nieuw beleid.

De gemeente Sluis heeft zowel in Krachtig Verbonden 2016-2020 als in Krachtig Verbonden 2021 een woonvisie opgesteld met brede doelstellingen op hoofdlijnen over een lange tijdsperiode. De gemeente vertaalt de visie niet naar een concreet beleid. De doelstellingen zijn niet SMART of concreet gemaakt, en begrippen zijn niet nader gedefinieerd en toegelicht. Eerst zou duidelijk moeten zijn wat de gemeente precies 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. Dat is op dit moment niet het geval. Instrumenten en doelstellingen lopen door elkaar. Instrumenten worden doelstellingen op zich. Op die manier krijgt een instrument meer aandacht en voert de raad daar de discussie over.

De niet-geoperationaliseerde doelstellingen nodigen er niet toe uit de doelstellingen en instrumenten na een bepaalde termijn te evalueren. Dit heeft er ook toe geleid dat er enkel een summiere evaluatie is gedaan van het woonbeleid in Krachtig Verbonden 2016-2020. Het huidige woonbeleid is in feite opgesteld zonder degelijke evaluatie van het voorgaande beleid.

#### Vorig beleid

De gemeente heeft in Krachtig Verbonden 2016-2020 instrumenten geformuleerd om de doelstellingen te behalen, maar deze sluiten niet een op een aan op de doelen. Hierdoor is onduidelijk welke instrumenten op welke manier bijdragen aan welke doelen. Ook is er geen termijn gekozen wanneer de gekozen maatregelen worden uitgevoerd.

#### Huidig beleid

Bij het nieuwe beleid gelden dezelfde aandachtspunten. Daarnaast heeft de raad de instrumenten niet vastgesteld, waardoor de woonvisie onvoldoende richting biedt. Doordat de deelonderwerpen nu als aparte voorstellen in de raad komen mist de overkoepelende visie en pakt de gemeente aspecten van het woonbeleid fragmentarisch aan.

## 4. Uitvoering

Dit hoofdstuk gaat in op de volgende onderzoeksvraag:

- Welke maatregelen, instrumenten en acties zijn daadwerkelijk ingezet?

### 4.1 Feiten

#### *Sociaal-economisch uitvoeringsplan*

Het college heeft de keuzes en bijbehorende gevolgen en consequenties die volgen uit Krachtig Verbonden nader uitgewerkt in het sociaal-economisch uitvoeringsplan (uitvoeringsplan). Hierin zijn verbanden gelegd tussen de verschillende domeinen, waarbij de doelstellingen en instrumenten uit Krachtig Verbonden onder verschillende verbindende thema's worden ondergebracht. De instrumenten uit het woonbeleid vallen onder de thema's: wonen en zorg, gebiedsgerichte aanpak per kern en ruimtelijk ordening.<sup>19</sup> De instrumenten die al waren uitgevoerd, in procedure zijn gebracht of geen verdere uitwerking behoeven, zijn niet opgenomen in het uitvoeringsplan.

#### Wonen en Zorg

Bij het eerste thema: wonen en zorg heeft de gemeente vier instrumenten uit de woonvisie opgenomen. Namelijk:

- Versterken van de relatie tussen wonen en zorg;
- Benoemen van criteria levensloopbestendigheid;
- Onderzoeken of levensloopbestendigheid als voorwaarde opgenomen kan/moet worden bij woningbouwverzoeken + Versterken informatievoorziening over belang van levensloopbestendig bouwen;
- Prestatieafspraken maken over voldoende woningen voor specifieke doelgroepen.

Daarnaast zijn twee andere instrumenten toegevoegd aan dit thema. Allereerst een onderzoek naar de transformatie van woningvoorraad in kwalitatieve zin. Het gaat daarbij om de vraag of er voldoende zorggeschikte woningen zijn in relatie tot afname kosten woningaanpassingen. Ook kunnen de beleidsregels ten aanzien van woningaanpassingen (mogelijk) herzien worden.<sup>20</sup>

#### *Onderzoek zorggeschikte woningen*

Als onderdeel van het deelproject wonen en zorg deed Atrivé een onderzoek naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar levensloopbestendige woningen. Hieruit kwam naar voren dat het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking zou toenemen. Er zijn in Sluis 4.960 (potentieel) toegankelijke woningen geschikt voor een lichte mobiliteitsbeperking. Voor huishoudens met matige tot ernstige beperkingen was de voorraad toegankelijke woningen in de bestaande voorraad onvoldoende.<sup>21</sup>

<sup>19</sup> Gemeente Sluis, Planning Sociaal Economisch Uitvoeringsplan, 14 april 2016

<sup>20</sup> Gemeente Sluis, Planning Sociaal Economisch Uitvoeringsplan, 14 april 2016

<sup>21</sup> Atrivé, Wonen en Zorg – onderzoek in het kader van langetermijnvisie Wonen en Zorg, 26 september 2017

Het uitvoeringsplan beschrijft dat Sluis een lange termijnvisie gaat opstellen voor wonen en zorg, met daarin opgenomen een maatschappelijke kosten baten analyse (MKBA). Onderdeel van deze visie is een aantal uitgewerkte scenario's, waarin duidelijk wordt in welke kernen in de gemeente, welke (kleinschalige) woonvoorzieningen er moeten komen en/of blijven. Begin 2019 heeft de gemeente een intentieovereenkomst getekend om het projectplan Toekomstige Zorg West Zeeuws-Vlaanderen ook juridisch te funderen.<sup>22</sup> En in 2020 stemde het college in met het startdocument.<sup>23</sup>

Verder zijn er met Woongoed prestatieafspraken gemaakt voor specifieke doelgroepen zoals statushouders, dak- en thuislozen, en jongeren uit de jeugdhulpverlening.<sup>24</sup>

#### Gebiedsgerichte aanpak per kern

In het thema gebiedsgerichte aanpak per kern zijn vanuit de woonvisie in Krachtig Verbonden twee instrumenten opgenomen, namelijk:

- Planmatige, integrale aanpak sloop, herbestemming, clustering voorzieningen per kern;
- Een gezamenlijke aanpak van de sloopopgave, met inzet herstructureringsfonds.

Het thema is programmatisch uitgewerkt en met de vaststelling van de kadernota in juli 2016 van budget voorzien.<sup>25, 26</sup> Het uitvoeringsplan benoemt dat de clustering van voorzieningen in de kernen Sluis, Breskens en Oostburg al grotendeels was afgerond. De plannen voor de woningmarkt zouden in samenspraak met Woongoed verder worden uitgewerkt.<sup>27</sup> De prestatieafspraken met Woongoed vormden de basis om uitvoeringsgerichte prestatieafspraken hiervoor te maken.<sup>28</sup>

Verder liepen op dat moment trajecten in de kernen Aardenburg, IJzendijke en Retranchement.<sup>29</sup> Indien nodig zouden er afzonderlijk per kern voorstellen aan de raad worden voorgelegd.

#### Ruimtelijk ordening

Bij het thema ruimtelijke ordening is een instrument opgenomen, namelijk:

- Evaluatie van afschaffing 2e-woningverordening.

Ook de doelstelling van een mogelijke herziening van beleid is hierbij opgenomen. De evaluatie van de 2e-woningverordening is uitgevoerd door de gemeente en ZB | Planbureau en Bibliotheek van Zeeland. Daarnaast behoren ook instrumenten kerkenvisie, criteria ruimtelijke kwaliteitswinst buitengebied en visie op duurzame kustontwikkeling tot dit thema.<sup>30</sup>

---

<sup>22</sup> Gemeente Sluis, Nota voor Burgemeesters en wethouders – intentieovereenkomst Toekomstige Zorg West Zeeuws-Vlaanderen, 26 februari 2019

<sup>23</sup> Gemeente Sluis, startdocument Toekomst Zorg Zeeuws-Vlaanderen, 9 juni 2020.

<sup>24</sup> Gemeente Sluis, Prestatieafspraken Woongoed ZVL – bod, 8 december 2017.,

<sup>25</sup> Gemeente Sluis, Planning Sociaal Economische Uitvoeringsagenda, 14 april 2016.

<sup>26</sup> Gemeente Sluis, Kadernota 2017-2020, 21 juni 2016.

<sup>27</sup> Gemeente Sluis, Sociaal Economische Uitvoeringsagenda 2017-2020, 22 december 2016.

<sup>28</sup> Gemeente Sluis, Prestatieafspraken Woongoed ZVL – bod, 8 december 2017.

<sup>29</sup> Gemeente Sluis, Sociaal Economische Uitvoeringsagenda 2017-2020, 22 december 2016.

<sup>30</sup> Gemeente Sluis, Sociaal economische Uitvoeringsagenda 2017-2020, 22 december 2016.

### *Onderzoek tweede woningen - ZB/Planbureau en Bibliotheek van Zeeland*

In 2016 is een onderzoek uitgevoerd naar de intrekking van de tweede woningverordening. De meningen over de aanwezigheid van tweede woningen onder inwoners liepen uiteen, maar er was weinig verband tussen het aandeel tweede woningbezit en de ervaren leefbaarheid. Daarnaast was er wel sprake van stijgende verkoopprijzen.<sup>31</sup>

#### *Overige instrumenten*

De volgende zes (van in totaal twaalf) instrumenten zijn niet in het uitvoeringsplan opgenomen:

- In alle kernen blijft beperkt ruimte voor levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere nieuwbouw voor eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar ons gebied komen om te wonen.
- Bij nieuwbouwplannen dient nadrukkelijk onderbouwd te worden dat er in een specifieke behoefte voor een bepaalde doelgroep voorzien wordt. Nieuwbouw moet vraaggericht zijn en niet andersom. In de woonvisie wordt aangegeven waar qua doelgroepen de grootste kansen liggen: voornamelijk zorgbehoevende ouderen en ook op het gebied van kleinschalige kwalitatief hoogwaardige woningbouwontwikkelingen liggen er kansen.
- Samenvoegen van woningen wordt gestimuleerd door middel van het continueren van de stimuleringsregeling.
- Het continueren van de bestaande energiebesparende- en duurzaamheidssubsidies voor de woningvoorraad. Daarnaast ook het blijven organiseren van voorlichtingsbijeenkomsten voor particulieren en bedrijven op dit gebied. Dit gebeurt zowel in lokaal als provinciaal verband.
- Een herziening van de regionale woningmarktafspraken. Daarnaast zal bij het actualiseren van bestemmingsplannen zo mogelijk geschrappt worden in bestaande plancapaciteit.
- Het voortzetten van het project Upgrade om het terugdringen van het aantal wooneenheden verder vorm te geven samen met de andere Zeeuws-Vlaamse gemeenten.

#### *Inzet instrumenten*

Een evaluatie van de gemeente gaat in op drie van de instrumenten. Hieruit blijkt dat er een herziening is geweest van de regionale woningafspraken in Zeeuws-Vlaams verband. Ook werd volgens de evaluatie de stimuleringsregeling voor het samenvoegen van woningen afgelopen jaren goed gebruikt. Ten slotte is, zoals eerder benoemd, de afschaffing van de tweedewoningverordening geëvalueerd.<sup>32</sup>

#### *Plancapaciteit*

Kijkend naar de vraag en de kwantiteit van de woningvoorraad heeft de gemeente Sluis meer dan genoeg woningen, maar is er een kwalitatieve mismatch. De woningen sluiten niet goed aan bij de behoeften van inwoners en woningen die niet voldoen zijn niet altijd aanpasbaar. Een deel van deze onwenselijke woningen wordt in gebruik genomen als tweede woningen, een ander deel blijft leeg staan. Voor het uitvoeren van een deel van de instrumenten, het bereiken van de doelstellingen en om conform de wens van de raad meer nieuwbouw te plegen is zogeheten

<sup>31</sup> Planbureau en Bibliotheek van Zeeland, Evaluatie tweede woningen, oktober 2016

<sup>32</sup> Gemeente Sluis, Werkdocument Herziening visiedocument Krachtig Verbonden, 11 oktober 2019.

ladderruimte nodig.<sup>33</sup> Die heeft de gemeente Sluis volgens de berekening van de Provincie op dit moment niet. De Provincie is daarom terughoudend in het toestaan van nieuwbouw vanuit haar rol als toezichthouder.

#### Huidig beleid

Voor het huidige beleid is geen sociaal economisch uitvoeringsplan opgesteld. De gemeente heeft wel een procesplan vastgesteld. Het procesplan gaat over de ruimte die nodig is voor nieuwe woningen en de stappen die gezet moeten worden om deze ruimte te creëren. Dit zou tot het ontsluiten van de woningmarkt moeten leiden. De Provincie heeft aangegeven bereid te zijn de grenzen op te rekken, maar dat daarvoor een dubbelslag gemaakt moet worden. Dat betekent dat de gemeente plancapaciteit vrij moet spelen voor nieuwe initiatieven door bijvoorbeeld overtollige ruimte in verborgen plancapaciteit weg te halen.<sup>34</sup>

## 4.2 Analyse

De analyse van bovenstaande informatie leidt tot de bevindingen in het kader. De bevindingen en de analyse zullen onder het kader verder worden toegelicht.

### Bevindingen

#### Vorig beleid

- Slechts de helft van de instrumenten uit de woonvisie is opgenomen in een uitvoeringsplan in de thema's wonen en zorg, gebiedsgerichte aanpak per kern en ruimtelijke ordening.
- Het is onduidelijk hoe de thema's uit het uitvoeringsplan hebben bijgedragen aan de doelstellingen van het woonbeleid.
- Het is van de meeste instrumenten onduidelijk of ze zijn ingezet zoals aangegeven in de woonvisie van Krachtig Verbonden 2016-2020.

#### Huidig beleid

- De gemeente heeft door het vaststellen van het procesplan een stappenplan voor het ontsluiten van de woningmarkt, waarbij ook de Provincie bereid is om ruimte te bieden.

#### Vorig beleid

De gemeente Sluis heeft een uitvoeringsplan gemaakt, waardoor het woonbeleid met andere domeinen verbonden kon worden. Slechts de helft van de instrumenten uit de woonvisie zijn hierin opgenomen. Daarnaast hebben de thema's een eigen doelstelling en extra instrumenten waardoor onduidelijk is hoe deze thema's bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen in de woonvisie.

<sup>33</sup> Ladderruimte is een begrip (jargon ruimtelijke ordening) afgeleid van het begrip 'ladder' uit de voorschriften van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De essentie van het begrip ladder is dat een gemeente de behoefte aan woningen moet onderbouwen. De provincie ziet daarop toe. Het instrument is ingevoerd om over-programmering en daarmee bouwen voor de leegstand te voorkomen. De som is: woningbouwopgave – harde plancapaciteit = ladderruimte. In de gemeente Sluis is die som  $338 - 467 = -129$ ; de ladderruimte is negatief (zie [Dashboard Ladderruimte Zeeuws Vlaanderen](#)). Dat betekent kortweg dat er in Sluis volgens deze regels geen nieuwbouw kan plaatsvinden zonder dat er eerst sloop plaatsvindt.

<sup>34</sup> Gemeente Sluis, Voorstel tot het instemmen met de processtappen woondossier, 8 juli 2021.



De gemeente Sluis heeft een summiere evaluatie van het woonbeleid uitgevoerd waarin werd ingegaan op drie van de 12 instrumenten. Deze instrumenten zijn uitgevoerd zoals in het woonbeleid staat aangegeven. Van de andere instrumenten is het onduidelijk of en in welke mate ze zijn uitgevoerd. Ook bij navraag in het kader van dit rekenkameronderzoek kan de gemeente niet aangeven of en in welke mate de instrumenten zijn ingezet.

#### Huidig beleid

De gemeente Sluis heeft voor het huidige beleid geen uitvoeringsplan gemaakt. Wel heeft de gemeente door het vaststellen van het procesplan een stappenplan hoe ze het ontsluiten van de woningmarkt gaat aanpakken. Ook de Provincie is bereid om hier ruimte voor te bieden als de gemeente Sluis bereid is om een dubbelslag te maken.

Diverse stakeholders geven aan dat de gemeente weinig creativiteit toont en snel verwijst naar de beperkende voorwaarden die de provincie oplegt. Een aangehaald mogelijk voorbeeld van creativiteit is het experimenteren met tijdelijke woningbouw (flexwonen) voor specifieke doelgroepen, buiten de zogeheten ladder.

## 5. Doeltreffendheid

Dit hoofdstuk gaat in op de volgende onderzoeksvraag:

- (In welke mate) Hebben de maatregelen effect gehad op het bereiken van de doelstellingen?

### 5.1 Feiten

#### *Evaluatie en monitoring*

De gemeente heeft een summiere evaluatie uitgevoerd. Deze gaat enkel in op drie van de instrumenten en niet op het al dan niet bereiken van doelstellingen. Verder hebben college en raad geen afspraken over evaluatiemomenten opgenomen in het woonbeleid. Ook is er geen standaard monitoring op aspecten en doelstellingen van het woonbeleid. De gemeente merkt dat er behoefte bestaat aan monitoring doordat dorpsraden, met name in de kustkernen, eigenstandig monitoring doen.

#### *Doeltreffendheid*

Zoals eerder beschreven is de doeltreffendheid van de doelen lastig te bepalen omdat de doelen niet nader zijn gedefinieerd en niet concreet en meetbaar gemaakt zijn. Onderstaand wordt per doelstelling beschreven wat er bekend is over het bereiken van de doelstelling en waar onduidelijkheden zitten.

#### Een hoogwaardige woongemeente waar de inwoners een kwalitatief goede woning hebben in een aantrekkelijke en toegankelijke woonomgeving

Het is onduidelijk wat de gemeente verstaat onder een hoogwaardige woongemeente, een kwalitatief goede woning en een aantrekkelijke en toegankelijke woonomgeving. Hierdoor is onduidelijk of de gemeente vooruit is gegaan wat dit doel betreft.

#### Een toekomstbestendige woningvoorraad die aansluit bij de veranderende woonwensen van de inwoners en aansluit op de demografische veranderingen.

Zoals eerder benoemd is het woonbeleid volgens betrokkenen binnen de gemeente en stakeholders de afgelopen jaren te weinig adaptief geweest op de veranderende woonwensen. Ook hierbij is het niet duidelijk hoe een toekomstbestendige woningvoorraad eruit ziet volgens de gemeente en wanneer deze aansluit. Daardoor is ook onduidelijk wanneer dit doel precies bereikt zou zijn en of de gemeente *dichter bij het bereiken van dit doel is gekomen*. Volgens betrokkenen is er nog een kwalitatieve mismatch in de woningmarkt.

#### De kwalitatieve slag op de woningmarkt maken en tegelijkertijd de sloopopgave aan de onderkant van de woningmarkt zien te bewerkstelligen in samenwerking met andere belanghebbende en betrokken partijen.

Het is onduidelijk wat de gemeente verstaat onder een kwalitatieve slag maken en wat de sloopopgave inhoudt. Daardoor is niet duidelijk wanneer en in welke mate dit doel is bereikt. Het is

dus onbekend in hoeverre er een kwalitatieve slag op de woningmarkt is gemaakt, in hoeverre de sloopopgave is gerealiseerd, en in hoeverre er hierin is samengewerkt met stakeholders. De stakeholders zijn kritisch en geven aan dat er nauwelijks sprake is van samenwerking, zeker niet op initiatief van de gemeente.

Een woonsituatie waarbij ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Voor de meer intensieve zorg zijn op de juiste plaatsen kwalitatief hoogwaardige (woon)zorgvoorzieningen. Het is ook bij dit doel onduidelijk wanneer dit doel bereikt zou zijn. Uit het onderzoek van Atrivé kwam naar voren dat er ruim voldoende intramurale woonvormen zijn voor senioren die somatische zorg nodig hebben, maar er is een tekort aan intramurale plaatsen voor de lokale vraag van mensen met dementie. Het aantal plaatsen in verzorgings-/verpleeghuizen is ruim voldoende. Maar de behoefte aan verzorgd wonen is groter dan het aanwezige aanbod.<sup>35</sup> Daarnaast is bekend dat een kwart van de huishoudens bestaande uit inwoners van 75 jaar en ouder in een woning woont die niet meer goed toegankelijk voor hen is.<sup>36</sup> Ook stakeholders geven aan dat er te weinig (nultreden)woningen zijn die geschikt zijn voor ouderen.

Vanuit de gezamenlijke prestatieafspraken met Woongood Zeeuws-Vlaanderen toewerken naar een planmatige, gebiedsgerichte aanpak voor de woningvoorraad De gemeente heeft prestatieafspraken gemaakt met Woongood. In hoeverre deze zijn uitgewerkt in een planmatige, gebiedsgerichte aanpak voor de woningvoorraad is onbekend.

Het verder verduurzamen en energiezuinig maken van de woningvoorraad Het is bij dit doel onduidelijk wanneer dit doel in voldoende mate bereikt is. Ook is onbekend welke stappen de gemeente hierin heeft gezet. Krachtig Verbonden 2021 benoemt dat een groot deel van de woningvoorraad nog niet energiezuinig is.

Aan de hand van de evaluatie van het afschaffen van de tweede woningverordening zo nodig gericht beleid opstellen omtrent tweede woningen. Zoals eerder beschreven heeft de evaluatie van het afschaffen van de tweede woningverordening plaatsgevonden. De raad heeft naar aanleiding van deze evaluatie besloten de intrekking te handhaven en de ontwikkelingen rondom tweede woningen te volgen en in 2021 weer onderzoek te laten uitvoeren.<sup>37</sup> De raad ging akkoord met dit voorstel, maar nam ook een motie aan. Er bestond volgens de raad namelijk een kans dat er in de toekomst in enkele kernen (door prijsopdrijving) geen ruimte meer kon zijn voor jongeren om een goedkope woning aan te schaffen. De raad verzocht het college om in samenspraak met de dorpsraden in beeld te brengen in welke kernen duidelijke behoefte bestond aan starterswoningen en levensloopbestendige woningen.<sup>38</sup> Een amendement tot het herzien van het bestaande beleid en te komen tot maatwerk

---

<sup>35</sup> Atrivé Wonen en zorg onderzoek, 22 juni 2017

<sup>36</sup> Gemeente Sluis, Krachtig Verbonden 2021, 25 februari 2021

<sup>37</sup> Gemeente Sluis, Raadsbesluit evaluatie tweede woningen, 15 november 2016.

<sup>38</sup> Gemeente Sluis, Motie van de fracties Nieuw Gemeentebelang, CDA, VVD en Lijst Babijn inzake verordening tweede woningen, 22 december 2016

per kern werd verworpen.<sup>39</sup> De gemeente is bezig met het opstellen en vaststellen van een handavingskader voor toeristische verhuur.<sup>40</sup>

Voldoende woningen voor specifieke doelgroepen zoals statushouders, ex-gedetineerden, dak- en thuislozen, alleenstaande (zwerf )jongeren.

De gemeente heeft hiervoor prestatieafspraken gemaakt met Woongoed. In hoeverre er voldoende woningen zijn voor specifieke doelgroepen is onbekend. Stakeholders geven aan dat er voor diverse doelgroepen een tekort is zoals woningen voor senioren, starters en arbeidsmigranten.

### *Stakeholders*

Onder stakeholders heerst er grote ontevredenheid rondom het woonbeleid van de gemeente. Dit geldt zowel voor professionele stakeholders, als voor inwoners. Professionals geven aan dat de gemeente voldoende beeld heeft van de situatie en ontwikkelingen op de woningmarkt, maar dat de gemeente hier de afgelopen jaren niet adequaat op heeft ingespeeld. Volgens zowel professionele stakeholders als inwoners is er gebrek aan woningen voor permanente bewoning. Er is weinig perspectief voor doelgroepen als starters, ouderen en arbeidskrachten Door gebrek aan seniorenwoningen zou bijvoorbeeld de doorstroom beperkt zijn. Het gebrek aan perspectief voedt de krimp, volgens stakeholders. De stakeholders zijn van mening dat er te weinig met hun input wordt gedaan en dat marktpartijen te weinig betrokken 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.

### *Doeltreffendheid huidig beleid*

Ook bij het huidige beleid zijn de doelen niet nader gedefinieerd en niet concreet gemaakt, waardoor de doeltreffendheid lastig te bepalen zal zijn.

---

<sup>39</sup> Gemeente Sluis, Amendement Evaluatie intrekking Verordening tweede woningen, 22 december 2016.

<sup>40</sup> Het betreft de recent in de raadscommissie behandelde Kaders toeristische verhuur 2022 en Leefbaarheidsverordening 2022 (in de commissie Ruimte/AB d.d. 13 december 2021).

## 5.2 Analyse

De analyse van bovenstaande informatie leidt tot de bevindingen in het kader. De bevindingen en de analyse zullen onder het kader verder worden toegelicht.

### *Bevindingen*

#### Vorig beleid

- Er is een summiere evaluatie van het vorige woonbeleid die niet ingaat op de doelstellingen. Dat betekent dat het huidige beleid is opgesteld zonder evaluatie van het vorige beleid.

#### Vorig en huidig beleid

- De doelstellingen van het woonbeleid zijn niet concreet gemaakt, waardoor de doeltreffendheid van het beleid lastig te bepalen is.
- De gemeente Sluis heeft geen standaard monitoring op (aspecten van) het woonbeleid.
- Er heerst ontevredenheid over het woonbeleid van de gemeente bij stakeholders, zowel bij professionele stakeholders, als bij inwoners.
- Het evalueren van het woonbeleid is niet opgenomen in de gemeentelijke beleidscyclus van het woonbeleid.

#### Vorig beleid

De evaluatie die is gedaan door de gemeente is summier. De evaluatie gaat enkel in op drie van de 12 instrumenten. Op de acht doelstellingen wordt helemaal niet ingegaan. Bij navraag is gebleken dat er verder geen evaluatie heeft plaatsgehad. Dit betekent dat het huidige woonbeleid is opgesteld zonder degelijke evaluatie van het vorige beleid.

#### Vorig en huidig beleid

Doordat doelstellingen niet concreet geformuleerd zijn, is de mate van doelbereiking lastig te bepalen. Ook de gemeente zelf kon bij navraag in het kader van dit rekenkameronderzoek niet goed aangeven in hoeverre doelstellingen bereikt zijn. Daarnaast heeft de gemeente Sluis ook geen standaard monitoring op (aspecten) van het woonbeleid waardoor ontwikkelingen en doeltreffendheid niet goed te bepalen zijn.

Stakeholders (professionals en inwoners) zijn ontevreden over het woonbeleid van de gemeente Sluis van de afgelopen jaren. Volgens hen is er behoefte aan maatwerk en creativiteit vanuit de gemeente.

Zowel bij het huidige, als het vorige beleid, heeft de gemeente geen afspraken gemaakt over het evalueren van het woonbeleid.

## 6. Betrokkenheid van de raad

Dit hoofdstuk gaat in op de volgende onderzoeksvragen:

- Op welke wijze en op welke momenten heeft de raad mogelijkheden om bij te sturen?

### 6.1 Feiten

#### *Betrokkenheid raad en informatievoorziening - vorige beleid*

Onderdelen van het woonbeleid kwamen de afgelopen jaren regelmatig terug in raadsvergaderingen. Daarbij stelde de raad vaak raadsvragen en diende moties en amendementen in bij onderdelen van het woonbeleid. Zo werden bij de vaststelling van Krachtig Verbonden 2016-2021 vragen over de woonvisie gesteld door verschillende fracties, bijvoorbeeld over de betaalbaarheid van sociale woningen en starters.<sup>41</sup> Daarnaast zijn er naar aanleiding van moties vanuit de raad onderzoeken gedaan naar de behoefte aan starterswoningen en levensloopbestendige woningen.<sup>42</sup> Ook bij het coalitieakkoord in 2018 werden verschillende vragen gesteld bij het woonbeleid over onder andere starterswoningen en dienden fracties moties in over het woonbeleid.<sup>43 44 45</sup>

Het opstellen van doelen en instrumenten in het woonbeleid van Krachtig Verbonden 2016-2020 was een mogelijkheid voor de raad kaders te stellen voor het woonbeleid. Wat betreft de informatievoorziening rondom het woonbeleid heeft het college bij het Sociaal Economisch uitvoeringsplan een planning gevoegd. In de planning is aangegeven in welk kwartaal de plannen of beleidsstukken van thema's van het woonbeleid aan bod zouden komen in de raad.<sup>46</sup> In de definitieve planning maakte het college daarbij onderscheid tussen de volgende drie manieren:

- ter kennisname in de commissie(s) (na vaststelling door het college);
- opiniërend via de informatieve raadsbijeenkomsten (eventueel gevolgd door vaststelling in besluitvormende raad);
- ter vaststelling via de besluitvormende raadsvergaderingen.

Er zijn in deze planning en in de woonvisie van Krachtig Verbonden 2016-2020 geen afspraken gemaakt over informatievoorziening rondom monitoring en evaluatie van (onderdelen van) het woonbeleid.

#### *Betrokkenheid raad en informatievoorziening - nieuw beleid*

Voorafgaand aan het huidige visiedocument Krachtig Verbonden 2021 heeft de raad bij het college aangegeven zichzelf als stakeholder te zien en is de raad op die manier meegenomen in de

<sup>41</sup> Gemeente Sluis, beantwoording vragen visiedocument Krachtig verbonden, 11 december 2015.

<sup>42</sup> Gemeente Sluis, Motie van de fracties Nieuw Gemeentebelang, CDA, VVD en Lijst Babijn inzake verordening tweede woningen, 22 december 2016.

<sup>43</sup> Gemeente Sluis, Vragen van de fractie D&T, SP, GL en PvdA op het coalitieakkoord tijdens de commissie Ruimte/AB, 2 mei 2018

<sup>44</sup> Gemeente Sluis, Motie woningmarkt PvdA, 21 juni 2018.

<sup>45</sup> Gemeente Sluis, Motie Dorpsbelangen en Toerisme woningvoorraad, 21 juni 2018

<sup>46</sup> Gemeente Sluis, Planning totstandkoming Sociaal Economisch Uitvoeringsplan, 14 april 2016.

herziening van het visiedocument.<sup>47</sup> In mei 2020 informeerde het college de raad over de processtappen en planning van de herziening.<sup>48</sup> De raad kon zijn voorkeur voor verschillende scenario's per thema aangeven. Daarnaast stelde het college de raad in de gelegenheid om vragen te stellen per thema. Verschillende fracties stelden vragen over het thema 'Wonen', bijvoorbeeld over de ambitie om in 2040 een balans tussen de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad te hebben. Tijdens de behandeling van het visiedocument nam de raad rondom het thema 'Wonen' een amendement en twee moties aan, gericht op recreatieve verhuur, op (het niet introduceren van) een nieuwe tweede woningverordening en op de kansen in de kern Oostburg.<sup>49</sup>

Het kiezen van scenario's en opstellen van de doelen en instrumenten in Krachtig Verbonden 2021 was opnieuw een mogelijkheid voor de raad om kaders te stellen voor het woonbeleid. Maar zoals eerder benoemd heeft de raad bij Krachtig Verbonden 2021 de hoe-vraag (de instrumenten) niet vastgesteld.

Wat betreft de informatievoorziening heeft het college conform de wens van de raad opnieuw een planning toegevoegd. In deze planning stond in welke kwartalen de plannen en/of beleidsstukken over de deelonderwerpen aan bod zullen komen in de raad.<sup>50</sup> Ook bij het huidige beleid in Krachtig Verbonden zijn geen afspraken opgenomen over de informatievoorziening rondom monitoring en evaluatie van (onderdelen van) het woonbeleid (zie ook de bevindingen in hoofdstuk 5).

#### *Wisselwerking college en raad*

College en raad zaten wat betreft het woonbeleid niet op één lijn. Dat kwam onder andere door een ander standpunt wat betreft de mate van sturing en doordat wat het college (met behulp van cijfers) aan de raad liet zien niet overeenkwam met het beeld van verschillende raadsfracties.

De ambtelijke organisatie en verschillende externe bureaus hebben meerdere malen onderzoek gedaan en gegevens rondom het woonbeleid verzameld, bijvoorbeeld over de behoefte aan starterswoningen. Aan de hand daarvan stelde het college adviezen op, maar de raad kon zich veelal niet vinden in de strekking van deze adviezen. Het beeld en de cijfers vanuit onderzoeken klopten niet met het beeld wat raadsleden hebben vanuit de signalen die zij horen. Ook de duiding van de cijfers door de ambtelijke organisatie, werd volgens betrokkenen niet door de raad geaccepteerd.

Vanaf het najaar van 2021 beginnen college en raad steeds meer op één lijn te komen. Het procesplan wonen heeft daaraan bijgedragen. Het heeft geholpen om het gehele proces stap voor stap uit te werken. Daardoor krijgt de raad meer beeld van wat wanneer gebeurt. Daarnaast zijn er op 26 april 2020 en 2 juni 2021 sessies georganiseerd, begeleid door Stec groep.<sup>51</sup> Deze sessies hielpen ook in het bij elkaar brengen van standpunten en het beantwoorden van vragen die

---

<sup>47</sup> Gemeente Sluis, Notitie raadscommissie vrijgave inspraak visiedocument, 15 september 2020

<sup>48</sup> Gemeente Sluis, Processtappen Krachtig Verbonden, 26 mei 2020

<sup>49</sup> Gemeente Sluis, Amendement Tweede woningbeleid en recreatieve verhuur, 25 februari 2021; Gemeente Sluis, Motie Krachtig Verbonden, Wonen en Aantrekkelijk Oostburg, 25 februari 2021; Gemeente Sluis, Motie Krachtig Verbonden en 2<sup>e</sup> woningverordening, 25 februari 2021

<sup>50</sup> Gemeente Sluis, Raadsvoorstel vaststellen Krachtig Verbonden 2020, 28 februari 2021.

<sup>51</sup> [Webinar Wonen gemeente Sluis, 4 juni 2021.](#)

raadsleden hadden. Zowel college als raad zijn het er momenteel over eens dat er een dubbelslag gemaakt moet worden waarbij niet zomaar nieuwbouw wordt toegevoegd, maar de gemeente ook iets doet aan de knelpunten in de woningbouw (bijvoorbeeld aan de verpauperde woningen).

### *Inspraak*

Burgerparticipatie staat hoog in het vaandel bij de gemeente Sluis. Stads- en dorpsraden hebben op het punt van woningbouw ook vaak een visie. Ze willen bijvoorbeeld genoeg ruimte voor gezinnen en geen leegstand. De stads- en dorpsraden kaarten dat aan, maar volgens meerdere betrokkenen wordt er weinig met hun inspraak gedaan. De stads- en dorpsraden voelen zich daardoor niet serieus genomen en daardoor reageren inwoners niet meer. De raad gaat er vanuit dat de afwezigheid van inspraakreacties aangeeft dat inwoners het er mee eens zijn. Terwijl bij sommige betrokkenen binnen de ambtelijke organisatie de indruk bestaat dat stads- en dorpsraden niet meer reageren omdat het geen effect heeft. Momenteel organiseert de gemeente een gesprek met de fractievoorzitters en de stads- en dorpsraden hierover.

## 6.2 Analyse

De analyse van bovenstaande informatie leidt tot de bevindingen in het kader. De bevindingen en de analyse zullen onder het kader verder worden toegelicht.

### *Bevindingen*

#### Vorig en huidig beleid

- De raad is erg betrokken bij het woonbeleid van de gemeente, maar college en raad slagen er niet in concrete doelstellingen te formuleren.
- De raad en het college hebben concrete afspraken over de betrokkenheid van de gemeenteraad in de informatievoorziening van deelonderwerpen in het woonbeleid. Ten aanzien van monitoring en evaluatie ontbreken dergelijke afspraken.
- Aandachtspunten voor raad en college zijn de duiding en de acceptatie van onafhankelijk opgestelde onderzoeksgegevens en het omgaan met de inspraak door inwoners.

#### Huidig beleid

- De raad en het college hebben concrete afspraken over de betrokkenheid van de raad in het voortraject van de woonvisie
- Bij het huidige beleid geeft de raad nog minder invulling aan zijn kaderstellende rol omdat hij de hoe-vraag niet heeft vastgesteld.

#### Vorig en huidig beleid

De raad van de gemeente Sluis is erg betrokken bij het woonbeleid van de gemeente. Dat blijkt uit de gevoerde gesprekken en uit de amendementen, raadsvragen en de moties rondom het woonbeleid. Mede daardoor is het woonbeleid een rode draad geweest in de raad en brengt het college de raad in positie om bij te sturen. Maar de raad geeft onvoldoende invulling aan zijn kaderstellende rol. De kaders die de raad stelt zijn op hoofdlijnen en onvoldoende concreet waardoor de raad ook lastig kan sturen op het woonbeleid.



Wat betreft de informatievoorziening bevatten beide woonvisies een planning met wanneer welke deelonderwerpen in de raad aan de orde zouden komen. Afspraken over informatievoorziening ten aanzien van monitoring en evaluatie ontbreken in beide woonvisies. Een ander aandachtspunt in de informatievoorziening voor de raad en het college is het gebruik en de duiding van cijfers. Een ander aandachtspunt voor de gemeente is de inspraak van inwoners.

#### Huidig beleid

De raad en het college hebben concrete afspraken gemaakt over hoe de raad betrokken zou zijn bij het voortraject van de woonvisie in Krachtig Verbonden 2021. Zo is de raad als stakeholder meegenomen en is vooraf bepaald op welke momenten en op welke manier de raad zijn inbreng kon geven.

Bij het huidige beleid geeft de raad nog minder invulling aan zijn kaderstellende rol. Doordat de raad de instrumenten naar de bijlage heeft verplaatst, is het visiedocument nog minder richtinggevend geworden.

## 7. Conclusies en aanbevelingen

Dit rekenkameronderzoek richt zich op de volgende onderzoeksvraag:

*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 rekenkameronderzoek leidt tot de volgende conclusies en aanbevelingen.

### 7.1 Conclusies

Conclusie 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.

Conclusie 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.

Conclusie 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).

Conclusie 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.

Conclusie 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.

Conclusie 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.

## 7.2 Aanbevelingen

Aanbeveling 1 (aan de raad)

**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.

Aanbeveling 2 (aan het college en de raad)

**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.

Aanbeveling 3 (aan het college)

**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.

Aanbeveling 4 (aan het college en de raad)

**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.

## Bijlage 1. Geraadpleegde personen

### *Gemeente Sluis*

- Afdelingshoofd
- Teamleider
- Beleidsmedewerkers wonen
- Portefeuillehouder woonbeleid
- Raadsleden

### *Stakeholders*

- Dorps- en stadsraden van Breskens, Cadzand, Groede, Hoofdplaat, Nieuwvliet, Oostburg
- Corporatie Woongoed Zeeuws-Vlaanderen
- Projectontwikkelaar AM Zeeland
- ZorgSaam
- Vereniging van vastgoedeigenaren Eenhoornstad
- Vereniging van vastgoedeigenaren Sluis
- RMDO
- Makelaardij Versluijs
- Provincie Zeeland

## Bijlage 2: Instrumenten woonvisie Krachtig Verbonden 2016-2020

- In alle kernen blijft beperkt ruimte voor levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere nieuwbouw voor eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar ons gebied komen om te wonen.
- Bij nieuwbouwplannen dient nadrukkelijk onderbouwd te worden dat er in een specifieke behoefte voor een bepaalde doelgroep voorzien wordt. Nieuwbouw moet vraaggericht zijn en niet andersom. In de woonvisie wordt aangegeven waar qua doelgroepen de grootste kansen liggen: voornamelijk zorgbehoevende ouderen en ook op het gebied van kleinschalige kwalitatief hoogwaardige woningbouwontwikkelingen liggen er kansen.
- Gezamenlijk met Woongood Zeeuws-Vlaanderen en andere stakeholders een planmatige aanpak opzetten per kern waarbij sloop, nieuwbouw, herbestemming en andere ruimtelijke aspecten integraal bekeken worden. Deze opzet geldt ook voor hoofdstuk 3 (Voorzieningen).
- De sloopopgave dient in gezamenlijkheid met betrokken partijen opgepakt te worden, vanuit de gemeente zal het herstructureringsfonds nadrukkelijker ingezet worden om deze opgave te bewerkstelligen. Zie hoofdstuk 8 (Verevening).
- Samenvoegen van woningen wordt gestimuleerd door middel van het continueren van de stimuleringsregeling.
- Het continueren van de bestaande energiebesparende- en duurzaamheidssubsidies voor de woningvoorraad. Daarnaast ook het blijven organiseren van voorlichtingsbijeenkomsten voor particulieren en bedrijven op dit gebied. Dit gebeurt zowel in lokaal als provinciaal verband.
- Het versterken van de relatie tussen wonen en zorg vanuit de bestaande locaties. Dit zal gezamenlijk opgepakt worden met Woongood Zeeuws-Vlaanderen en de zorgpartijen.
- Elke nieuwe woning dient in de basis levensloopbestendig te zijn. Dit zal mogelijk als voorwaarde gehanteerd worden bij nieuwe woningbouwverzoeken. In onze informatievoorziening zullen mensen meer gewezen worden op het belang en de voorwaarden van levensloopbestendig bouwen. Dit voorkomt woningaanpassingen door de gemeente.
- De effecten van het afschaffen van de tweede woningverordening inzichtelijk maken en evalueren.
- Een herziening van de regionale woningmarktafspraken. Daarnaast zal bij het actualiseren van bestemmingsplannen zo mogelijk geschrapt worden in bestaande plancapaciteit.
- Het voortzetten van het project Upgrade om het terugdringen van het aantal wooneenheden verder vorm te geven samen met de andere Zeeuws-Vlaamse gemeenten.
- Om te zorgen voor voldoende woningen voor specifieke doelgroepen zullen prestatieafspraken met Woongood gemaakt worden.

## Bijlage 3: Bestuurlijke reactie college



Rekenkamercommissie Sluis  
t.a.v. de heer J. Geelen  
Postbus 27  
4500 AA Oostburg

Postadres:  
Postbus 27  
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:  
Nieuwstraat 22  
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117  
Telefoon +31 (0)117 457 000  
Telefax +31 (0)117 452 241

IBAN: NL65RABO0147823005  
BIC code: RABONL2U  
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl  
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : 22.0000747  
uw brief d.d. : 4 januari 2022  
uw kenmerk :  
behandeld door :  
doorkiesnummer :  
onderwerp : Bestuurlijk wederhoor rapport Wonen  
bijlage(n) : 26 JAN 2022

Oostburg,

Geachte heer Geelen,

Op 6 januari 2022 hebben wij uw verzoek ontvangen tot bestuurlijk wederhoor op het concept onderzoeksrapport Woonbeleid, waarvoor dank. Wij hebben dit concept besproken in onze vergadering op 25 januari 2022. Op basis daarvan ontvangt u hierbij onze reactie, waarbij wij onze focus leggen op het hoofdstuk Conclusies en aanbevelingen.

### Gevraagde aanvulling

Het rapport laat de breedte en complexiteit van het onderwerp Wonen op een goede manier zien. Graag geven wij ter aanvulling een punt mee dat naar onze mening van belang is voor de verdere opvolging. Dit betreft de koppeling met en vertaalslag naar de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen en de Regionale Woonvisie. In beide processen zijn stakeholders betrokken. De Regiovisie is in juni/juli 2021 door de 3 gemeenteraden vastgesteld en wordt in uitvoering gebracht. De Regionale Woonvisie wordt in februari voorgelegd aan de 3 gemeenteraden met het voorstel deze vrij te geven voor inspraak. Wij verzoeken u hieraan aandacht te besteden in uw rapport.

### Verduidelijkende vragen

De hoofdlijn en rode draden in de conclusies en aanbevelingen worden door ons herkend. Vanzelfsprekend willen wij deze oppakken om in het dossier Wonen nadere slagen te kunnen maken. Vanuit die gedachte hebben wij op enkele punten wel wat verduidelijkende vragen. Dit mede omdat wij sommige teksten voor meerdere interpretatie vatbaar ervaren. Graag zouden wij hierop aan u nadere duiding willen vragen in een bestuurlijk gesprek. Op basis daarvan zullen wij aanvullend beoordelen of deze duiding naar onze mening aanleiding geeft tot aanpassing van het rapport en de presentatie daarvan aan de raad. De verduidelijkende vragen geven wij alvast mee:

- Aanbeveling 1:  
voer de discussie op basis van feiten en op onderzoek gebaseerde verwachting.

Hoewel de aanbeveling gericht is aan de gemeenteraad willen wij, vanuit onze rol, graag goed te begrijpen wat hiermee bedoeld wordt. Wij vragen dit indachtig de verschillende onderzoeken en voorstellen die wij onze raad hebben aangeboden en de diverse informatiebijeenkomsten (ook met externe deskundigen) die wij hebben georganiseerd. Moeten wij u aanbeveling zo lezen dat wij in deze voorbereiding zaken anders kunnen of moeten doen?

- Aanbeveling 2:  
concretiseer de doelstellingen in Krachtig Verbonden in een volgende slag.

Mogen of moeten wij onder deze aanbeveling bijvoorbeeld verstaan het Afwegingskader dat in voorbereiding is? Vooruitlopend op dit kader hebben wij reeds een tijdelijk afwegingskader vastgesteld om de vaart te houden in plannen die reeds in initiatiefase aan ons zijn voorgelegd. Of is uw aanbeveling anders bedoeld en hoort het Afwegingskader vooral bij aanbeveling 4?

- Aanbeveling 3:  
betrek de marktpartijen en inwoners.

Graag zouden wij meer concreet horen wat u adviseert. In bijvoorbeeld de processen Krachtig Verbonden, Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen en de Regionale Woonvisie hebben wij aan de voorkant ruimte geboden aan stakeholders om mee te denken. Het onderwerp Wonen is eveneens een terugkerend onderwerp in onze kernbezoeken danwel gesprekken met de stads- en dorpsraden. Concrete handvatten over hoe dit eventueel anders te kunnen doen, vernemen wij uiteraard graag.

- Aanbeveling 4:  
versterk de positieve dynamiek door in te zetten op enkele kleinschalige creatieve oplossingen voor specifieke doelgroepen.

Wij zouden graag iets meer concreet horen welk type oplossingen u hierbij voor ogen heeft. Dit mede in relatie tot aanbeveling 2.

Tot slot geven wij mee, in lijn met het ambtelijk wederhoor, dat wij in alinea 6.1 Feiten de tekst 'Terwijl de ambtelijke organisatie de indruk heeft', niet herkennen. Een uitgesproken tekst in 1 interview en een bepaalde context, is naar onze mening niet representatief om als geheel feit te kunnen worden benoemd. Wij hebben begrepen dat hierop van uw kant een aanpassing wordt voorgesteld die als volgt luidt: *De raad gaat er vanuit dat de afwezigheid van inspraakreacties aangeeft dat inwoners het er mee eens zijn. Terwijl bij sommige betrokkenen binnen de ambtelijke organisatie de indruk bestaat dat stads- en dorpsraden niet meer reageren omdat het geen effect heeft.* Hoewel wij waarderen dat u meedenkt, vinden wij deze tekst nog steeds niet representatief. Wij vragen u dan ook deze aan te passen of weg te laten.

Wij vertrouwen er op u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd, en zien de uitnodiging voor een bestuurlijk gesprek graag tegemoet.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

  
S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

  
mr. M.M.D. Vermue



## Bijlage 4: Nawoord rekenkamercommissie Sluis



Rekenkamercommissie

Postbus 27, 4500 AA Oostburg    rkc@gemeentesluis.nl    Ambtelijk secretariaat mw. J. Zonnevrije 0117 – 457 313

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van Sluis  
Postbus 27  
4500 AA OOSTBURG

Betreft : uw brief d.d. 26 januari 2022 inzake rapport woonbeleid  
Datum : 18 februari 2022  
Ons kenmerk :

Geacht college,

Per brief van 26 januari 2022 ontvingen wij uw reactie op ons verzoek tot bestuurlijk wederhoor op de concept-onderzoeksrapportage 'Rekenkameronderzoek Woonbeleid Sluis'. Op 4 februari 2022 hebben wij deze reactie met u besproken in een prettige bespreking. Wij stellen het zeer op prijs dat het college de onderzoeksrapportage zorgvuldig heeft beschouwd en de gelegenheid heeft genomen om een aantal verduidelijkende vragen te stellen.

Uw reactie bestaat uit een aantal onderdelen. Per onderdeel geven wij hieronder een reactie.

### Gevraagde aanvulling

U verzoekt ons in het rapport alsnog aandacht te besteden aan de koppeling van het woonbeleid met en vertaalslag naar de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen en de Regionale Woonvisie. U stelt dat in beide processen stakeholders betrokken zijn, dat de Regiovisie in juni/juli 2021 door de gemeenteraden in de regio is vastgesteld en in uitvoering is gebracht en tenslotte dat de Regionale Woonvisie in februari van dit jaar wordt voorgelegd aan de drie gemeenteraden met het voorstel deze vrij te geven voor inspraak. Wij hebben in ons gesprek aangegeven dat de onderzoeksperiode liep tot de zomer van 2021. Door vertraging in de organisatie van de discussiebijeenkomsten hebben wij de conceptrapportage pas in het najaar kunnen aanbieden. Uiteraard hebben zich in de tussenliggende periode ontwikkelingen voorgedaan, en doen zich ook de komende tijd ontwikkelingen voor, die relevant zijn voor de uitvoering van het woonbeleid. Deze ontwikkelingen hebben naar onze mening echter geen invloed op de conclusies en aanbevelingen zoals wij die verwoord hebben in het onderzoeksrapport. Wij zullen het onderzoeksrapport op dit punt daarom niet aanpassen.

### Verduidelijkende vragen

U geeft aan dat u zich herkent in de hoofdlijn en rode draden in de conclusies en aanbevelingen. Om aan de slag te gaan met deze conclusies en aanbevelingen heeft u ook een aantal verduidelijkende vragen geformuleerd, mede omdat u sommige teksten voor meerdere interpretatie vatbaar acht. Deze vragen zijn in ons overleg van 4 februari aan de orde geweest. Wij hebben tijdens dit overleg een nadere toelichting gegeven die wij hierbij schriftelijk bevestigen.

- **Aanbeveling 1:**

Wij adviseren de gemeenteraad de discussie te voeren op basis van feiten en op onderzoek gebaseerde verwachtingen. U vraagt of u de aanbeveling zo moet lezen dat het college in de voorbereiding zaken anders kan of moet doen. Wij zien dat het college moeite doet om in de informatiebehoefte van de gemeenteraad te voorzien, maar dat de discussie

vooral gaat over de betrouwbaarheid en interpretatie van de aangeleverde informatie. Onze aanbeveling is daarom vooral gericht op het voeren van de juiste discussie; vertrouw de informatie en bezie van daaruit wat er mogelijk en nodig is voor de Sluise woningmarkt, rekening houdend met de randvoorwaarden die gelden.

- **Aanbeveling 2:**  
Wij adviseren de doelstellingen in Krachtig Verbonden in een volgende slag te concretiseren. Wij doelen hierbij met name op het scherper (SMART) formuleren van doelstellingen. Met name het meetbaar maken van doelstellingen helpt om met behulp van monitoring de doeltreffendheid van het beleid regelmatig te toetsen.
- **Aanbeveling 3:**  
Wij adviseren marktpartijen en inwoners te betrekken bij de beleidsvorming en de -uitvoering. De wijze waarop dit vorm kan krijgen laten wij graag over aan het college. Maar bij de partijen die hebben deelgenomen aan de discussiebijeenkomsten leeft nadrukkelijk de wens om structureel en periodiek met de gemeente in gesprek te gaan over de ontwikkelingen op de woningmarkt binnen de eigen kern. Beperk hierbij de agenda niet uitsluitend tot het onderwerp nieuwbouw, maar ga vooral in gesprek over de slaagkansen voor specifieke doelgroepen en bekijk hierbij ook de rol die bijvoorbeeld de woningcorporatie hierbij kan vervullen.
- **Aanbeveling 4:**  
Wij adviseren de positieve dynamiek die inmiddels is ingezet te versterken door in te zetten op enkele kleinschalige creatieve oplossingen voor specifieke doelgroepen. U verwoordde dit in ons gesprek op 4 februari zelf als 'laaghangend fruit'. Een voorbeeld dat is opgenomen in ons rapport en is genoemd tijdens ons overleg is het flexwonen-concept dat voor starters kansen kan bieden op betaalbare huisvesting en, omdat het hier gaat om tijdelijke woningen, niet te koste gaat van ladderruimte.

Tenslotte vraagt u om een passage in het rapport die betrekking heeft op uitspraken die zijn gedaan tijdens de interviews aan te passen of weg te laten. Naar aanleiding van de ambtelijke wederhoor hebben wij in onze rapportage een alternatieve formulering opgenomen die naar onze mening recht doet aan hetgeen is gezegd in de interviews, gebaseerd op een door de betreffende ambtenaren geaccordeerd gespreksverslag. De suggestie dat dit de mening is van de gehele ambtelijke organisatie is hiermee uit het rapport verwijderd.

Wij hopen dat u met deze nadere toelichting onze conclusies en aanbevelingen kunt inzetten om verder te bouwen aan een goed gefundeerd woonbeleid om daarmee de doelstelling om een gezonde match te bereiken tussen woningvoorraad en -behoefte een stap dichterbij te brengen.

Hoogachtend,

J. Geelen

voorzitter van de rekenkamercommissie Sluis

