gemeenteSLUIS

21.0004415
Uitgaande documenten gemeente Sluis

Aan de leden van de raad

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: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk :
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : G. Naeije
doorkiesnummer: 0117-457242
onderwerp : Stand van zaken evaluatie pilot Cadzand Bad
bijlage(n) : geen

Oostburg, -7 MEI 2021

Geachte raadsleden ,

Eind 2018 hebben wij overeenstemming bereikt met het College van GS en een afvaardiging van betrokken projectontwikkelaars betreffende de 'verhuurplicht' voor Cadzand-Bad en het Havengebied Breskens. Hierover bestond verschil van inzicht, in die zin dat GS op basis van de Centrale Bedrijfsmatige Exploitatie (CBE) verhuur van recreatiewoningen/appartementen verplicht stelt en uw raad zich niet kon vinden in deze verplichting. Met deze afspraken is maatwerk geleverd voor het stedelijk gebied van Cadzand-Bad (zoals opgenomen in de Kustvisie) en het plangebied voor het Havengebied Breskens (zoals opgenomen in het bestemmingsplan Havengebied Breskens).

De afspraken hadden kort samengevat betrekking op:

- Het concretiseren van het begrip 'additionele migratie' bij bijzondere projecten waarvoor op basis van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 mogelijkheden werden geboden;
- De onderbouwing van een regionale behoefte aan 'Deeltijdwonen' of recreatie zonder verhuurplicht op basis waarvan een apart contingent beschikbaar is gesteld;
- Een nadere uitwerking van de verhuurplicht voor de overige appartementen die niet op basis van bovengenoemd contingent worden gerealiseerd.

Daarbij is tevens opgenomen dat de afspraken gelden voor 2 jaar. Na 2 jaar zullen deze worden geëvalueerd. Op basis van monitoring en evaluatie kan vervolgens na 2 jaar bijstelling plaatsvinden

Op 25 januari 2018 heeft uw raad ingestemd met de afspraken. Op dezelfde wijze zijn de afspraken ook op provinciaal niveau bekrachtigd. De vertaling van de afspraken naar concrete planologische procedures is vervolgens vastgelegd in de Beleidsregel pilot Cadzand-Bad (verplichte verhuur).

Inmiddels zijn we ruim na het moment van totstandkoming van de pilot en hebben we Rigo opdracht gegeven voor de afgesproken evaluatie van de pilot. Rigo is specifiek gevraagd omdat zij ook betrokken waren bij de totstandkoming van de pilot. De evaluatie en de actualisatie wordt in vier stappen aangepakt te pakken, te weten:

1. Analyse ontwikkeling deeltijdwonen en bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiewoningen in de looptijd van de pilot en een analyse van de additionele migratie;
2. Update behoefteraming (inclusief prijsgrenzen);
3. Synthese;
4. Analyse ontwikkeling deeltijdwonen.

De eerste stap in het onderzoek is om te kijken welke projecten er in de afgelopen periode in het kader van de pilot zijn uitgevoerd en welke eenheden zijn gerealiseerd. Tevens vindt in stap 1 een analyse van de additionele migratie plaats. Dit betreft migratie naar de kernen Cadzand- Bad en Breskens door mensen die in deze woningen tijdelijk hun verblijf hebben, die niet naar deze kernen zouden zijn gekomen als er alleen 'normale recreatiewoningen' en permanent bewoonde woningen zouden bestaan

Stap 2 ziet op een actualisatie van de behoefteraming aan deeltijdwonen. In de provinciale Omgevingsvisie is een aparte beleidscategorie voor 'deeltijdwonen' (of recreatie zonder verhuurplicht) opgenomen. Voor deze categorie wordt een apart contingent beschikbaar gesteld. De omvang van dit contingent is gebaseerd op een behoefteprognose voor de specifieke behoefte aan deeltijdwonen.

Stap 3 en 4 hebben betrekking op de synthese en een analyse van de ontwikkeling van deeltijdwoningen. Dit gebeurt door de ingrediënten uit de verschillende stappen in de slot stap bij elkaar te brengen en zo de evaluatie van de pilot tot een conclusie te brengen. Nagegaan wordt wat de gerealiseerde pilotwoningen en de migratie die daardoor op gang is gekomen in het licht van de prognose betekent voor de toekomst van deeltijdwonen in Sluis.

Tenslotte wordt er ook gekeken naar de actualiteit van de prijsgrenzen van de additionele woningen. Bij de pilot zijn voor de additionele woningen bepaalde prijsgrenzen gehanteerd. Echter, in de afgelopen jaren is ook in de Zeeuwse badplaatsen sprake geweest van een behoorlijke prijsontwikkeling. Op basis van landelijke en regionale trends wordt in beeld gebracht in hoeverre de vastgestelde prijsgrenzen in de huidige markt nog actueel zijn.

Het onderzoek zal een doorlooptijd hebben van drie tot vier weken. Dat betekent dat de evaluatie half mei opgeleverd kan worden. Op basis hiervan zal in overleg met Gedeputeerde Staten worden bezien of de evaluatie aanleiding geeft om de pilot te staken, om te zetten in een definitief kader, te verlengen of aan te passen (lees: te vervangen door een nieuwe pilot). Nadat deze afspraken zijn gemaakt zal indien nodig, aanpassing van de beleidsregel plaats vinden.

Met de verschillende ontwikkelaars in Cadzand Bad en het havengebied Breskens zal actief over de evaluatie worden gecommuniceerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue