

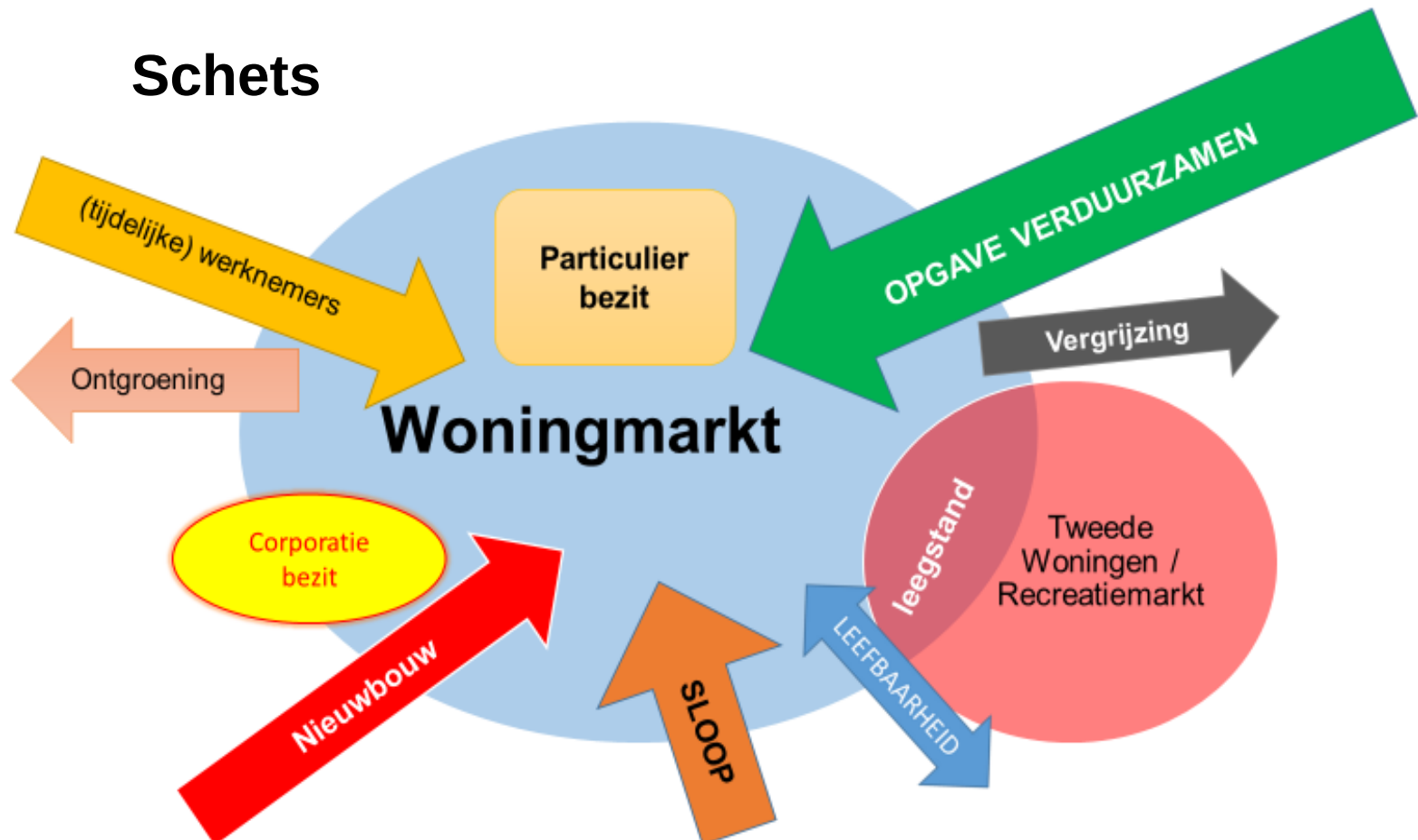
# Themabijeenkomst Wonen

## **Programma:**

1. Opening.
2. Doelstelling van deze avond.
3. Schets van de woningmarkt.
4. Toelichting Provincie Zeeland.
5. Instrumentarium.
6. Afsluiting.

# Themabijeenkomst Wonen

## Schets



# Themabijeenkomst Wonen

## Verschillende waterstromen in de woningmarkt onderscheiden



- Betaalbare woningen voor starters en lage- en middeninkomens
- Zorggeschikte woningen
- Woningen voor arbeidsmigratie
- Woningen voor recreatief gebruik en tweede woningbezit

# Themabijeenkomst Wonen

## Belgische beleggers zorgen voor krapte

### Run op woningen



door de redactie

Belgische vastgoedbeleggers zorgen voor krapte op de Zeeuwse woningmarkt. Veranderingen in de Nederlandse belastingregels die starters meer kans op een huis moesten geven, zorgden juist voor een run op woningen. Zo dreven vastgoedbeleggers de prijzen in de regio verder omhoog en is het voordeel voor starters verwaarloosbaar.

**TERNEUZEN** - Dat zegt Koen Hamelink, mededirecteur van Reham Makelaars. Sinds 1 januari 2021 betalen beleggers in Nederland 8 procent overdrachtsbelasting op de aankoop van een woning, in plaats van de vroegere 2 procent. Kopers die zelf in een nieuw huis gaan wonen en dat ook kunnen bewijzen betalen 2 procent overdrachtsbelasting. En starters onder de 35 jaar zijn volledig vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Tot 1 april voor alle koopsommen, daarna tot een maximale hoogte van 400.000 euro.

#### Massaal kopen

De nieuwe overdrachtsbelastingregels waren bedoeld om het starters makkelijker en beleggers moeilijker te maken om woningen te kopen. „Maar nadat deze wijzigingen werden aangekondigd in het derde kwartaal van 2020, begonnen beleggers massaal woningen

te kopen. Allemaal nog vóór 31 december en met name in het segment tot 200.000 euro. Het aanbod voor starters is daardoor nóg schaarser geworden en de prijzen alleen maar hoger”, aldus Hamelink. De beleggers zijn veelal lokale en Belgische particulieren die de huizen op de vrije markt wil-

#### 'HET AANBOD VOOR STARTERS IS NÓG SCHAARSER GEWORDEN'

len verhuren aan de vele expats en arbeidsmigranten in Zeeuws-Vlaanderen. „Stel je voor: je koopt in België een driekamerappartement voor 250 tot 275.000 euro, dan kun je het daar verhuren voor 750 euro. In Terneuzen koop je een huis met drie slaapkamers voor 2 ton. Die kun je per kamer voor 300 euro verhuren aan arbeidsmigranten. Dat le-



„Veranderingen in de Nederlandse belastingregels die starters meer kans op een huis moesten geven, zorgden juist voor een run op woningen.”

vert de belegger 1.200 euro op aan huurinkomsten en is dus veel rendabeler”, illustreert de makelaar.

#### Weinig perspectief

Hamelink voorspelt daarom dat het perspectief van de starters er ook niet op vooruit zal gaan. „De aankopen

van beleggers eind vorig jaar, zouden normaal iets meer uitgesmeerd zijn over een langere periode. Dus die piek was tijdelijk. Maar door de combinatie van een drukke kanaalzone met veel arbeidsmigranten en een relatief lage woningprijs, is en blijft Zeeuws-Vlaanderen nog altijd interessant voor

beleggers. Ook nu zij 8 procent overdrachtsbelasting moeten betalen.”

#### Moedeloos

Starters Lynn de Ritter en Dylan Maas zijn daar slachtoffer van. Het koppel is al bijna twee jaar actief op zoek naar een eerste woonhuis. Inmiddels hebben

ze meer dan 50 woningen bezocht, maar nog altijd zonder resultaat. De starters worden telkens overboden en investeerders kapen de woning voor hun neus weg. „We zijn nog net zo hard op zoek als voordat de overdrachtsbelasting voor ons verlaagd werd”, zegt Lynn een tikkeltje moedeloos.

# Themabijeenkomst Wonen



Tweede woningen /  
recreatieve verhuur



starter



arbeidsmigranten

# Themabijeenkomst Wonen

## Plan van Aanpak



**HET IS GEWOON  
LEKKERDER DWEILEN  
ALS JE WEET  
DAT ONDERTUSSEN  
TENMINSTE  
IEMAND PROBEERT  
DE KRAAN TE  
REPAREREN**

*Loesje*

# Themabijeenkomst Wonen

Speelveld



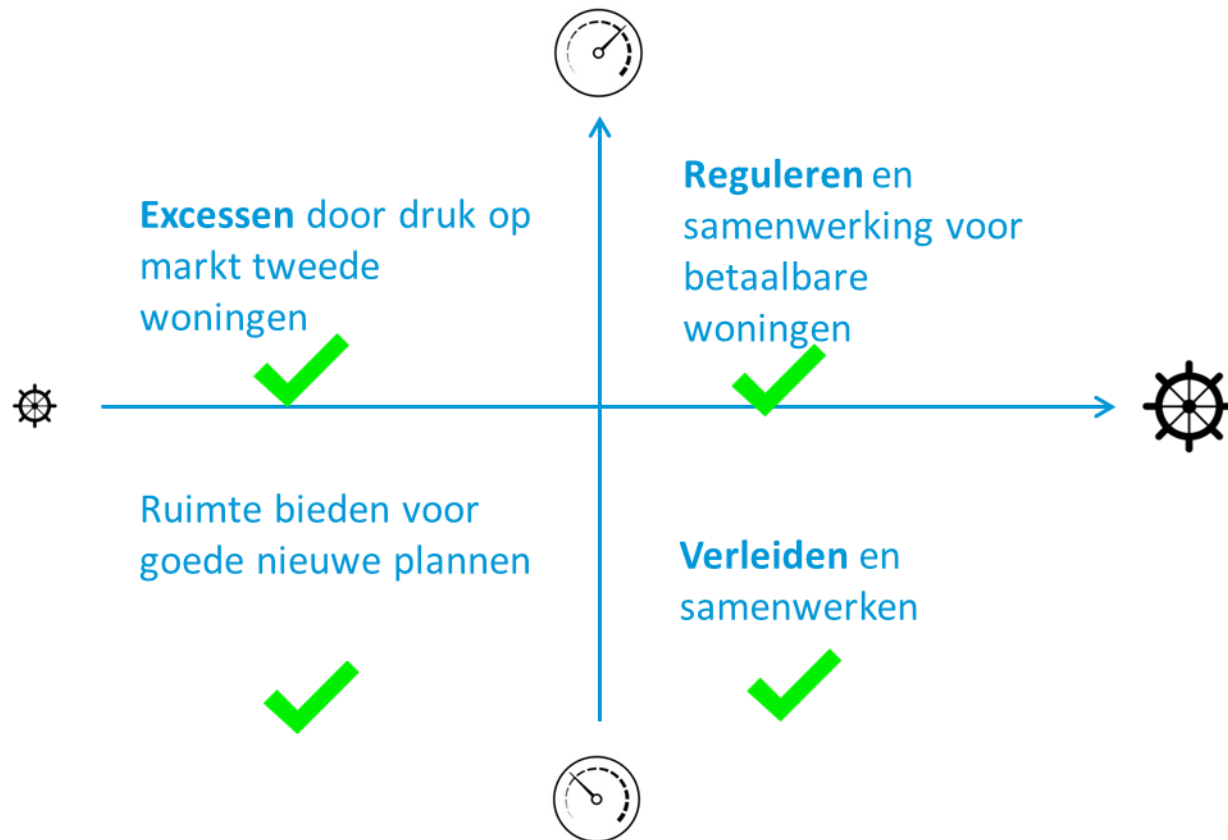


# Themabijeenkomst Wonen

Toelichting Provincie Zeeland  
Gedeputeerde Wonen,  
de heer Dick van der Velde

# Themabijeenkomst Wonen

Sturen is geen doel op zich

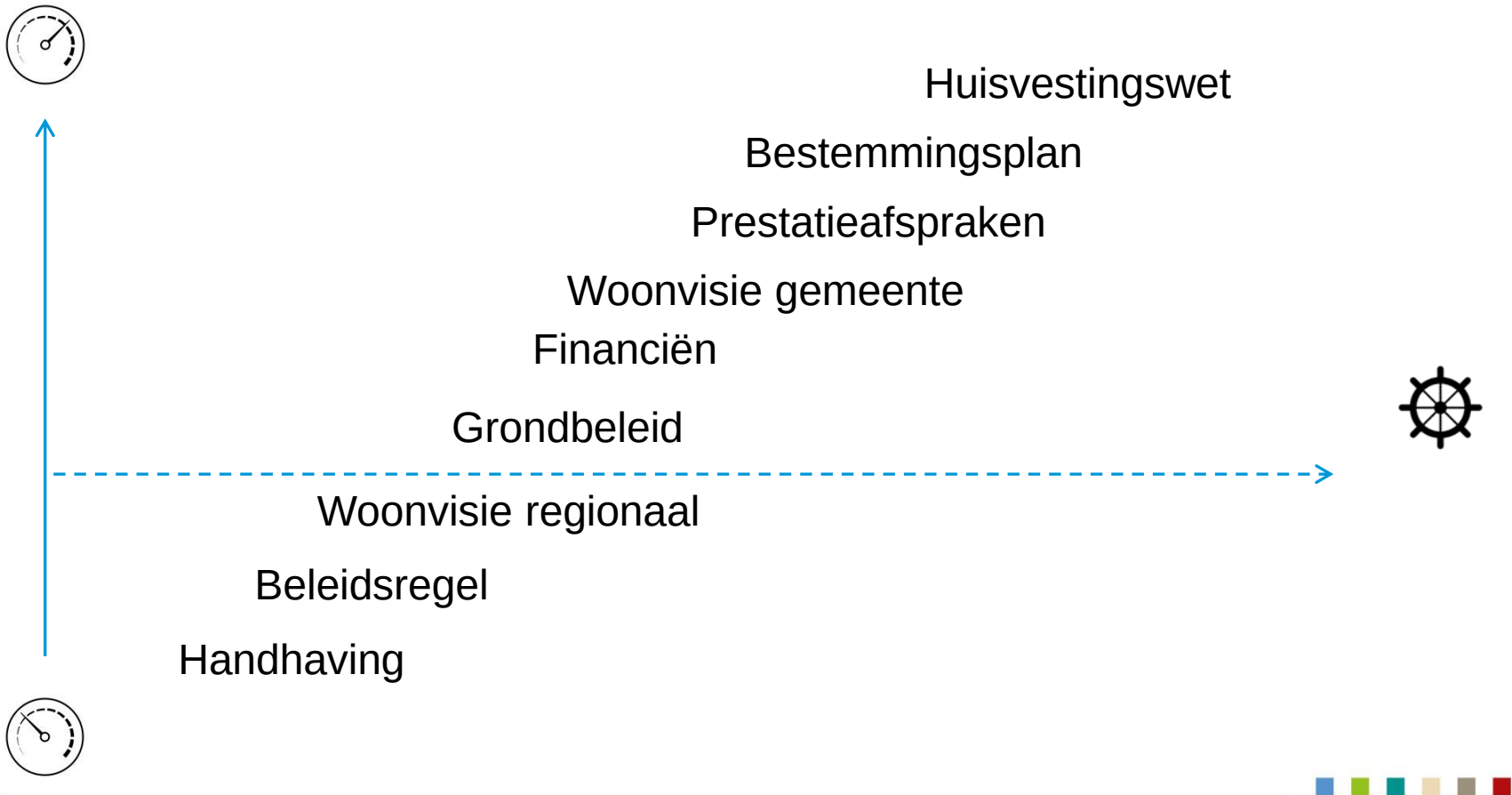


# Themabijeenkomst Wonen



# Themabijeenkomst Wonen

## Instrumentarium voor elke situatie



# Themabijeenkomst Wonen



Daniël Joppe, wethouder gemeente Schouwen-Duiveland vertelt ...

# Themabijeenkomst Wonen

| Instrumenten Wonen  | Functie(s) irt woonopgave                                                                                                                                                                 | Flexibiliteit                                         | Effect |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------|
| Bestemmingsplan     | regeling doeleinden bestemmingen, bebouwingsvoorschriften                                                                                                                                 | wijzigingsbevoegdheid, vrijstellingen                 | +      |
| Woonvisie gemeente  | wenkend perspectief; geeft richting aan de volkshuisvestelijke doelen; basis voor prestatieafspraken                                                                                      |                                                       | ++     |
| Prestatieafspraken  | uitvoering volkshuisvestingsbeleid door corporatie                                                                                                                                        | overleg , afstemming uitvoering woonbeleid            | ++     |
| Regionale woonvisie | afstemming volkshuisvestingsbeleid regionaal; Regionale Woning Markt Afspraken (RWMA)                                                                                                     | uitwisseling plancapaciteit met andere gemeenten      | +      |
| Huisvestingswet     | regulering gebruik woningvoorraad in belang leefbaarheid                                                                                                                                  | kaderstelling (categorie woningen; gebied)            | +++    |
| Beleidsregel        | Kaderstelling toepassing eigen bevoegdheden bestuursorgaan.                                                                                                                               | geen afwijzing van eigen regels mogelijk              | -      |
| Handhaving          | controle/toezicht naleving regelgeving                                                                                                                                                    | beginselplicht tot handhaving; preventief, repressief | +      |
| Grondbeleid         | Actief: gemeente zelf aan het stuur<br>Passief: faciliterend<br>Publiek Private Samenwerking (PPS)<br>Situationeel grondbeleid<br>Verevening<br>Particulier Collectief Opdrachtgeverschap | grondprijnsbeleid                                     | -/+    |
| Financiën           | stimulering realisering opgaven; subsidies, SVN-leningen, koopgarant, Forensenbelasting                                                                                                   | budgetrecht                                           | ++     |



# Themabijeenkomst Wonen



# Themabijeenkomst Wonen

## Scenario 'nul-variant' (niets doen)

| Instrument      | Doel                                                               | Flexibiliteit                                      | Effect  |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestemmingsplan | geen nieuwe kwalitatieve ontwikkelingen ivm ontbreken ladderruimte | beperkt tot binnenplanse vrijstellingsbevoegdheden | markt op slot                                                                              |
| Huisvestingswet | Geen belemmering voor eigendom                                     | Geen ivm ontbreken ladderruimte                    | bedreiging leefbaarheid; woningen onbetaalbaar en daarmee onbereikbaar voor starters.      |
| Woonvisie       |                                                                    |                                                    | Geen sturing op woonkwaliteit; imago (geen aantrekkingskracht nieuwe inwoners)             |
| Financiën       | Behoud financiële positie                                          | budgetrecht                                        | Geen beroep op Volkshuisvestingsfonds                                                      |

# Themabijeenkomst Wonen

## Scenario 'ruimte creëren'

| Instrument                                               | Doel                                                                                                                               | Flexibiliteit                                        | Effect                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestemmingsplan (bijv. parapluplan 1 woning per perceel) | nieuwe planruimte voor kwalitatieve plannen (bijv. centrum Oostburg, vm. werkplaats Groede, vm. scholen Hoofdplaat en Schoondijke) | wijzigingsbevoegdheid (ivm bestaande grotere panden) | realisatie ('bouwkranen draaien')                                                                                    |
| Huisvestingswet                                          | regulering tweede woningen / recreatieve verhuur                                                                                   | categorisering en gebiedsafbakening                  | rem op aantasting leefbaarheid; meer woningen betaalbaar en daarmee beschikbaar voor starters                        |
| Woonvisie                                                | actief richting geven aan woonbeleid; behoud en versterking functie wonen in kernen; prestatieafspraken;                           | burgerparticipatie (dorpsraden)                      | aantrekken nieuwe inwoners = nieuwe vraag naar woningen; versterking arbeidsmarkt/ economie; samenhang beleidsvelden |
| Financiën                                                | kwaliteit bestaande woningvoorraad verbeteren, o.a. invullen opgave verduurzamen.                                                  | budgetrecht                                          | versterking woonomgeving/ leefbaarheid + aantrekkingskracht                                                          |



# Themabijeenkomst Wonen



**Bespreken: Heeft ieder hetzelfde beeld?**

# Themabijeenkomst Wonen



**Bespreken: Mis je nog 'knoppen'?**

# Themabijeenkomst Wonen



**Is het beeld van het effect hetzelfde?**

# Themabijeenkomst Wonen

