



Aan de leden van de raad

ons kenmerk :
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : G. Naeije/M. Cijssouw
doorkiesnummer: 0117-457242
onderwerp : Evaluatie pilot Cadzand Bad en Havengebied Breskens
bijlage(n) : Rapportage RIGO

25 NOV 2021

Oostburg,

Geachte raadsleden,

Op 10 augustus jongstleden ontvingen wij een brief van de VVD fractie inzake de evaluatie van de pilot Cadzand Bad (ontvangen binnen de periode van de voorhangprocedure). In dit schrijven treft u de beantwoording aan. Daarbij merken wij op dat de inhoudelijke vragen zijn beantwoord door onderzoeksbureau RIGO. Voor zover de vragen betrekking hebben op het proces is de beantwoording afkomstig van ons college.

Naar aanleiding van de inleiding van de brief, merkt RIGO het volgende op.

- De benutting van het contingent Deeltijdwoningen blijkt inderdaad niet uit de rapportage. Dit overzicht heeft echter wel als input voor de evaluatie gediend en treft u bijgevoegd (vertrouwelijk) aan.
- De vraag naar 2e woningen worden hier direct gerelateerd aan "klein/compact wonen" in de steden. Er is maar een beperkte relatie tussen klein wonen en een (toenemende) vraag naar 2e wonen bekend. Veel tweede woningbezitters wonen elders niet "klein". Indien men een tweede woning kan veroorloven kan men doorgaans ook een relatief ruime 1e woning veroorloven.
- Als het gaat om reguliere woningen: De hoge prijzen in stedelijke gebieden zijn juist het gevolg van de grote vraag naar deze woonmilieus. Er vinden uiteraard verhuizing plaats van stedelijke gebieden naar Zeeland maar zeker ook andersom. Per saldo gaat het uiteindelijk om geringe migratiestromen. De stroom die op gang komt als gevolg van te hoge prijzen is er vooral een naar de periferie van de Randstad (suburbanisatie).
- Het effect op de woningmarkt van meer thuiswerken lijkt vooralsnog beperkt. In de Randstad en de steden vestigen zich, netto (vestiging minus vertrek) en in relatieve zin, minder mensen uit de rest van Nederland dan in de periferie en de landelijke gemeenten. Deze ontwikkeling lijkt eerder toe te kunnen worden geschreven aan de langjarige hoogspanning op de stedelijke woningmarkten dan aan veranderende woonvoorkeuren onder invloed van het thuiswerken." <https://www.pbl.nl/publicaties/thuiswerken-en-de-gevolgen-voor-wonen-werken-en-mobiliteit>

Vragen:

1. De pilot is gestart op 25 januari 2018 en duurde twee jaar, dus tot 25/1/2020. Tegen het eind van die periode (januari 2020) zou er worden geëvalueerd. Er wordt nu voorgesteld de pilot te verlengen voor alleen Cadzand Bad voor een periode van 2 jaar.

- Wanneer gaat die periode van twee jaar in?

- Ik neem aan op 25 januari 2020? En eindigt dus op 25 januari 2022
De periode zal ingaan na instemming door GS voor een periode van 24 maanden en zoveel korter als mogelijk is. Al eerder is vermeld dat aanpassing van het beleid, door vertaald vereist in de Provinciale Omgevingsverordening. Dit vraagt tijd. Om lopende procedures niet te laten stagneren wordt voorgesteld de pilot tijdelijk te verlengen.

2. Het evalueren van de periode 25/1/2018 – 25/1/2020 op basis van Funda-gegevens per juni 2021 is opmerkelijk.

- Wat waren de Funda-cijfers in januari 2020?
- Als er afwijkingen zijn t.o.v. de Funda-gegevens per juni 2021, hoe verklaard u die dan en waarom baseert u uw voorgestelde beleid dan op de cijfers per juni 2021?

Antwoord RIGO: De funda-gegevens worden gebruikt om de toekomstige prijsgrens te bepalen (verlenging pilot). Daarom wordt gebruik gemaakt van de meest actuele gegevens. De Funda-gegevens worden niet gebruikt om te evalueren.

3. In de eerste pilot-periode was een contingent beschikbaar van 270 woningen. Voor de tweede periode wordt een contingent voor alleen Cadzand Bad voorgesteld van 200 woningen.

- Waarop was dat contingent gebaseerd?

Antwoord RIGO: Het oude contingent was gebaseerd op een behoefteraming. Ook dit was toentertijd overigens geen maximum behoefte en met een grote onzekerheidsmarge. Het contingent is uiteindelijk samen met de provincie vastgelegd.

Huidig contingent van 200: RIGO stelt +200 voor. Met nadruk geen maximale behoefte, maar een aantal die de mogelijkheid geeft om na bijvoorbeeld twee jaar opnieuw naar de marktsituatie te kijken.

- Is dat contingent van de eerste pilot-periode volledig verbruikt?

Antwoord RIGO: De benutting van het beschikbare contingent voor de categorieën blijken inderdaad niet uit de rapportage. Voor de beantwoording verwijzen naar het antwoord onder 'algemeen'.

- In welke mate is het contingent voor de tweede periode (tot 25/01/2022) al benut?

Antwoord RIGO: Idem.

- Hoe evalueren we begin volgend jaar de ervaringen uit de 2e periode?

Antwoord RIGO: het zou logisch zijn om naast effect op de bestaande voorraad dan ook naar de ruimtelijke impact te kijken.

4. De pilot is van toepassing op woningen > € 500.000 aanschafprijs en > € 4.000 /m2.

- Waren deze getallen ook in 2018 gebaseerd op een inschatting dat dat de prijzen waren die behoorden bij de duurste 10% woningen, die de komende twee jaar op de markt zouden komen?
- Zo niet, waarom worden de nieuw voorgestelde prijzen (€ 800.000 en € 7.000/m2) daar dan wel aan gerelateerd?

Antwoord RIGO: RIGO heeft deze keer samen met de provincie Zeeland voorgesteld de prijsgrens, die iets moet zeggen over "kwaliteitsniveau", te relateren aan de rest van de markt. Dit is ingegeven door de recente prijsstijgingen op de gehele markt. Deze prijsstijgingen hebben maar deels een directe relatie met de kwaliteit van de nieuwbouw. Er spelen vele andere factoren een rol zoals een lage rentestand.

5. Breskens wordt niet meegenomen in de voortgezette pilot.

- Wat betekent dit voor de in het bestemmingsplan Havengebied Breskens vastgelegde woonbestemmingen en in de anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaars opgenomen afspraken op het gebied van de woonbestemming?

Deze afspraken blijven in stand. Uit het overzicht blijkt dat het bestaande contingent aan Deeltijdwonen voor het overgrote deel is gekoppeld aan het Havengebied Breskens. Het bestemmingsplan maakt deze aantallen namelijk juridisch mogelijk en waardoor zij als claim op het contingent moeten worden gezien.

- Onduidelijk is waarom Breskens niet wordt meegenomen. Kan daar een toelichting op gegeven worden. Zeker kijkend naar de unieke locatie van aan het havengebied grenzende delen van die kern, zijn er zeker mogelijkheden om daar in de toekomst de categorieën deeltijd-wonen en additioneel invulling te geven.

De uitwerking van de pilot zag specifiek op het Havengebied en niet op andere ontwikkelingen in Breskens. Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord hiervoor. De aantallen zijn al 'veiliggesteld' op basis van het eerste contingent.

6. De gepresenteerde cijfers geven geen inzicht in het gebruik van de woningen.

- Welk inzicht bestaat er in de mate waarop uit de categorieën deeltijd en additioneel woningen te huur worden aangeboden?
- Met andere woorden worden deze woningen inderdaad volledig aan de verhuurmarkt onttrokken?

Antwoord RIGO: dat zal nog nader worden onderzocht. De uitkomsten daarvan zullen worden betrokken bij het formuleren van het nieuwe beleid.

7. Wat zijn de verwachte effecten op de woningvoorraad voor permanente woningen als gevolg van het verhogen van de grens naar € 800.000?

Antwoord RIGO: Indien bedoeld wordt dat bij een verhoging van de grens minder animo voor nieuwbouw ontstaat denken wij dat daar vooralsnog geen sprake van is gelet op de huidige markt.

8. Welke relatie ligt er met betrekking tot de stellingname van het College inzake Toeristische Verhuur?

Zowel voor appartementen waarvoor verplichte verhuur geldt, als voor appartementen voor deeltijdwonen als voor appartementen voor additionele migratie geldt dat gebruik als bestemming verblijfsrecreatie is toegestaan. Dan is verhuur in alle gevallen jaarrond toegestaan.

Tot slot, uw College komt tot de conclusie dat de behoefte aan nieuwbouw van recreatiewoningen, maar juist ook van deeltijdwoningen en zogenaamde additionele woningen, in de toekomst beter los gezien kan worden van de lokale demografische ontwikkelingen. De VVD onderschrijft die mening, maar wij zijn tevens van mening dat niet alleen nieuwbouw voor die categorieën los gezien moet worden van lokale demografische ontwikkelingen. Nieuwbouw in alle segmenten biedt ons de mogelijkheid om bevolkingsgroei te generen in onze gemeente. Daar is ons beleid de afgelopen jaren ook op gericht.

Antwoord RIGO: Men dient er zich van bewust te zijn dat er een provinciale verordening geldt waarbij nieuwbouw gerelateerd wordt aan verwachte demografische ontwikkelingen. RIGO heeft er tijdens gesprekken op aangestuurd dit voor nieuwbouw van recreatiewoningen, deeltijdwoningen en additionele woningen niet meer te laten gelden maar onderdeel te laten zijn van het ruimtelijk beleid (waar wel en waar niet). De provincie lijkt hierin mee te gaan maar dient daartoe wel haar verordening aan te passen. Vandaar dat de pilot voor nu nog verlengd wordt. Het eventueel toestaan van alle nieuwbouw los van de demografische ontwikkeling was geen onderdeel van deze evaluatie. Hiertoe zal dan overigens ook de provinciale verordening aangepast moeten worden.

Wij treffen in de voetnoot van het RIGO-rapport aan welke projectontwikkelaars en medewerkers van gemeente en provincie geïnterviewd zijn. Bedoelt u te zeggen dat daarmee invulling is gegeven aan de met ontwikkelaars afgesproken evaluatie? Daarnaast zijn er ook makelaars geraadpleegd. Kan nog worden aangegeven wie geïnterviewd is?

Antwoord: Door Rigo zijn de partijen benaderd die betrokken waren bij de totstandkoming van de pilot. Tevens zijn een aantal makelaars die actief zijn binnen onze gemeente benaderd. In het kader van de AVG mogen de betreffende makelaars hier niet vermeld worden.

De brief van de fractie Groen Links ten aanzien van dit onderwerp, beschouwen wij door het verwerpen van de motie tijdens de vergadering van uw raad op 23 september jongstleden, als afgehandeld.

Wij gaan er van uit u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en zullen het verzoek tot tijdelijke verlenging van de pilot voorleggen aan het college van GS.

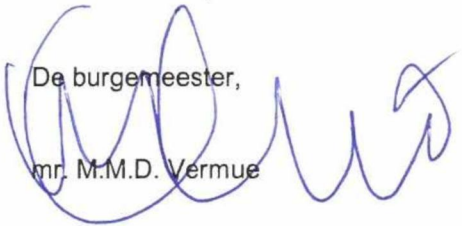
Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,


S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,


mr. M.M.D. Vermue