

Aan 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 : 21.0010120
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : G. Naeije
doorkiesnummer: 0117-457242
onderwerp : Evaluatie pilot Cadzand Bad en Havengebied Breskens
bijlage(n) :

26 JULI 2021

Oostburg,

Geachte raadsleden,

Het onderwerp Centrale Bedrijfsmatige Exploitatie (CBE), inhoudende de verplichte verhuur, is op verschillende momenten in uw raad aan de orde geweest. Op 23 februari 2017 gaf u aan dat u als raad tegen het volledig verplicht moeten verhuren van appartementen bent. U verzocht ons college om met partijen (provincie en ontwikkelaars) in overleg te treden om zo te komen tot een oplossing. Dit leidde tot de zogenaamde 'pilot Cadzand Bad en Havengebied Breskens'.

Op 25 januari 2018 stemde uw raad in met de oplossingsrichting die ons college had bereikt met het College van GS en de ontwikkelaars. Deze oplossingsrichting betrof de 'verhuurplicht' voor Cadzand-Bad en het Havengebied Breskens. Met deze afspraken die werden gemaakt werd maatwerk geleverd voor het stedelijk gebied (badplaatsen) van Cadzand-Bad (zoals opgenomen in de Kustvisie) en het plangebied voor het Havengebied Breskens (zoals opgenomen in het bestemmingsplan Havengebied Breskens). Een van de gemaakte afspraken was dat de regeling die als pilot werd ingezet na 2 jaar zou worden geëvalueerd op basis van monitoring. Indien noodzakelijk zou dan na die 2 jaar ook een bijstelling kunnen plaatsvinden.

Inmiddels zijn we drie jaar na inwerkingtreding van de pilot en heeft onderzoeksbureau Rigo (dit bureau was eveneens betrokken bij de totstandkoming van de pilot) de voormelde evaluatie afgerond. Een en ander heeft geresulteerd in de bijgevoegde rapportage. Deze rapportage is tot stand gekomen op basis van diverse interviews met makelaars, ontwikkelaars, provincie, gemeente en deskresearch. De provincie heeft het proces mede begeleid.

Rapportage

De rapportage is tweeledig. Voor de korte termijn wordt voorgesteld om de pilot tijdelijk te verlengen. Voor de lange termijn wordt geadviseerd de sturing op basis van ruimtelijk beleid te versterken.

Korte termijn:

Bij verlenging van de Pilot voor een periode van 2 jaar wordt uitgegaan van dezelfde categorieën, te weten recreatie (met verplichte verhuur), deeltijdwonen (zonder verhuurplicht) en "additioneel". Wel worden zij herijkt, dan wel van een nieuwe behoefteaming voorzien. Dit betekent het volgende:

- Bij de categorie additionele migratie gaat het om woningen die een grote luxe/kwaliteit met zich mee brengen. Om bij verlenging van de pilot de prijs nog steeds één van de onderscheidende factoren te laten zijn, wordt deze prijs bijgesteld aan de huidige marktsituatie. Het gaat dan om bijstelling van het bedrag naar een minimale verkoopprijs van € 800.000 VON per appartement en een kostprijs van €7.000 per m2 VON;
- De onderbouwing van de behoefte aan 'Deeltijdwonen' of recreatie zonder verhuurplicht, is geactualiseerd. Het nieuwe contingent is geraamd op 200 appartementen;
In te stemmen met de verhuurplicht voor de overige appartementen die niet op basis van 'additionele migratie' of binnen de categorie deeltijdwonen worden gerealiseerd (120 dagen per jaar tegen marktconforme prijs);
Tijdens de verlenging van de pilot zou in overleg met de provincie een oplossing voor de lange termijn moeten worden gevonden..

De verhouding tussen deeltijdwonen en recreatie met verplichte verhuur blijft 2/3^e deel staat tot 1/3^e deel.

Lange termijn:

De behoefte aan nieuwbouw van recreatiewoningen maar juist ook van deeltijdwoningen en zogenaamde additionele woningen kan in de toekomst beter los worden gezien van de lokale demografische ontwikkelingen. Daarbij komt dat het bepalen van een contingent voor de langere termijn niet zinvol wordt geacht. Belangrijker lijkt de ontwikkeling om te sturen vanuit het ruimtelijke beleid. Dit is in zekere zin al gedaan in de pilot door enkel nieuwbouw toe te staan in de badplaatsen, maar vraagt wel om nadere ruimtelijke afwegingen. We zullen hierover in overleg treden met de provincie om het toekomstig ruimtelijk beleid ten aanzien van badplaatsen nader uit te werken. Dit vraagt aanpassing van de provinciale verordening. Uitgangspunt daarbij is het loslaten van de volkshuisvestelijke invalshoek.

Wij zijn van mening dat de uitkomsten van de evaluatie voor de korte termijn leiden tot een voortzetting van de pilot waarbij de oorspronkelijke uitgangspunten worden gerespecteerd. De aanpassingen vormen een actualisering naar de huidige omstandigheden en passen binnen het (ruimtelijk) beleid zoals u dat eerder heeft vastgesteld. Vooralsnog vergt ons inziens geen nieuwe besluitvorming door uw raad.

Wij zijn voornemens om Gedeputeerde Staten te verzoeken de pilot met twee jaar te verlengen met inachtneming van de uitkomsten van de evaluatie. Voordat wij dit verzoek doen stellen wij u in de gelegenheid om binnen eenentwintig dagen na dagtekening van deze brief uw wensen en bedenkingen over dit onderwerp aan ons kenbaar te maken.

Ter verduidelijking is onderstaande tabel toegevoegd. Indien u aanvullende vragen heeft kunt u contact opnemen met Gabriëlle Naeije (gnaeije@gemeentesluis.nl of 0653596974).

Categorie:	Omschrijving:	Was:	Wordt:
Recreatief <u>met</u> verplichte verhuur	Appartementen met een recreatiebestemming die gedurende een periode van het jaar verplicht voor de verhuur dienen te worden aangeboden. Dit wordt ook wel de Centrale Bedrijfsmatige Exploitatie (CBE) genoemd.	Appartementen dienen minimaal 120 dagen per jaar (1/3 van het jaar) tegen een marktconforme prijs te huur worden aangeboden.	Blijft hetzelfde.
Recreatief <u>zonder</u> verplichte verhuur = deeltijdwonen	Appartementen met een recreatiebestemming zonder de verplichting tot verhuur. Hiervoor is een apart contingent beschikbaar. De omvang van dit contingent is gebaseerd op een prognose van de specifieke behoefte aan deeltijdwonen en dient ter onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking.	De prognose aan deeltijdwonen bedroeg 270 (voor een periode van 2 jaar).	De prognose aan deeltijdwonen bedraagt minimaal 200 (voor een periode van 2 jaar).
Additionele appartementen	Betreft appartementen die dermate bijzonder van aard zijn door hun ligging en verschijningsvorm, dat ze additionele migratie veroorzaken. Dat wil zeggen dat ze een bovenregionale aantrekkingskracht hebben en de behoefte buiten de regionale woningmarktafspraken vallen.	Om als additioneel aangemerkt te kunnen worden dient sprake te zijn van een minimale absolute verkoopprijs van € 500.000,- VON (per appartement) en een minimale prijs per m2 van € 4.000,- VON. Deze appartementen mogen zowel recreatief als voor permanente bewoning worden gebruikt.	De minimale absolute verkoopprijs is herijkt tot een bedrag van € 800.000,- VON en een minimale prijs per m2 van € 7.000,- VON. De wijze van gebruik is ongewijzigd.
Werkingsgebied pilot	Het gebied waarop de pilot betrekking heeft. Het betreft de contouren van de badplaatsen zoals opgenomen in de Kustvisie.	De pilot heeft betrekking op de badplaats Cadzand Bad en het Havengebied Breskens.	De verlengde pilot heeft betrekking op de badplaats Cadzand Bad.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue

B.A.

M.P. de Brijle

ag. 3/3