Opmerkingen en vragen VVD fractie inzake schrijven College van Burgemeester en Wethouders betreffende evaluatie pilot Cadzand en Havengebied Breskens

Het RIGO – rapport, dat ten grondslag ligt aan de B&W-brief, is niet op alle onderdelen helder.

RIGO voorspelde in 2017 dat er door de economische en demografische ontwikkelingen in met name Nederland en België een structurele behoefte aan 2e woningen is, maar dat er weinig harde data zijn om een behoefteraming op lange termijn op te baseren. Om inzicht te krijgen in met name de behoefte aan die woningen in het duurdere segment van die markt is de pilot opgestart. Echter concrete gegevens over de benutting van het beschikbare contingent voor de categorieën deeltijd en additioneel blijken niet uit de rapportage.

De behoefte aan 2e woningen in het algemeen, en in het duurdere segment met name, is naast economische en demografische ontwikkelingen, naar de mening van de VVD, een gevolg van extreem hoge kosten voor woningbouw in de stedelijke gebieden. Als gevolg daarvan worden daar veel woningen in een te kleine ruimte gebouwd. Het gevolg is weinig woonruimte en weinig leefruimte. Bewoners hebben wel behoefte aan ruimte en omdat die woon- en leefruimte niet meer in de eigen woonplaats te vinden is, zoeken ze naar woon- en leefruimte elders. West Zeeuws Vlaanderen is één van die zoekgebieden, die zijn aangeboord. Dat is niet een tijdelijke beweging / behoefte, maar genereert een structurele vraag naar unieke woonlocaties. Thuiswerken heeft die behoefte alleen nog maar versterkt.

Om die reden zijn wij van mening dat er ook de komende jaren een structurele behoefte zal blijken aan 2e woningen in alle prijssegmenten. Gemeentelijk verzet tegen deze internationale behoefte is bij voorbaat kansloos. Wij zien in dit RIGO-rapport een onderbouwing van onze stellingname dat een tweede woningverordening met het doel de verkoop van woningen als 2e woning te belemmeren geen soelaas biedt. Beter is nieuwbouw, zo nodig gekoppeld aan de bestemming “permanent wonen” ruimhartig in onze gemeente invulling te geven. Dat biedt voor de eigen bevolking kansen op een passende behuizing. De VVD zal zich daar sterk voor blijven maken. Bovendien kan daarmee ook een goede bijdrage geleverd worden aan de verduurzaming van woningen in de private sector.

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.
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?
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?
    - Is dat contingent van de eerste pilot-periode volledig verbruikt?
    - In welke mate is het contingent voor de tweede periode (tot 25/01/2022) al benut?

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

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?
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?
   - 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.
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?
7. . Wat zijn de verwachte effecten op de woningvoorraad voor permanente woningen als de gevolg van het verhogen van de grens naar € 800.000 ?
8. . Welke relatie ligt er met betrekking tot de stellingname van het College inzake Toeristische Verhuur?

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.

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?