

Overwegingen VVD inzake raadsvoorstel processtappen Woondossier.

Algemeen, inleidend.

In beleidsstukken en –visies van de gemeente Sluis staat “leefbaarheid” centraal. Huisvesting speelt daarbij een grote rol. (Verblijfs)toerisme is de kurk, waarop de regio drijft. Daarvoor is door overheden de afgelopen jaren veel geïnvesteerd. Denk aan de dijkversterkingen, waarbij het recreatieve belangen in het ontwerp zijn geïntegreerd, fietsnetwerk, bereikbaarheid (N61), natuurontwikkeling enz. Mede als gevolg daarvan zijn met name in de kustzone door private partijen honderden miljoenen geïnvesteerd in een kwaliteitsslag in toeristische verblijfsaccommodaties. Gevolg van dit samenspel is dat de kwaliteit van ons gebied is opgewaardeerd, dat daarmee een bredere basis is ontstaan voor allerlei voorzieningen op lokaal en regionaal niveau en dat er nieuwe werkgelegenheid is gecreëerd. Al die investeringen, zowel publiek als privaat, zouden optimaal kunnen renderen als we ook in staat zouden zijn om onze eigen bevolking en de nieuwkomers een aantrekkelijk woningaanbod voor te leggen. Dat kan nu niet. We zijn zelfs niet in staat om de mensen permanent (en ook tijdelijk) te huisvesten, die we hier werkgelegenheid bieden. Zo kan ons inwonertal niet toenemen. Er moet gebouwd worden! Ook de ambitieuze verduurzamingsslag, die we in de woningbouwsector moeten maken kan niet gerealiseerd worden zonder nieuwbouw.

Mede uit dat oogpunt nemen we zo langzamerhand ook afscheid van het fenomeen “krimpregio”. We kunnen qua bevolkingsomvang groeien als we maar voldoende woningaanbod zouden hebben. De werkgelegenheid is er al. Om die reden is er ook in de Raad een luide roep om nieuw te kunnen bouwen. De woningbehoefte blijkt ook uit recente projecten als Kleine Jonkvrouw IJzendijke, Roode Polder Breskens en Haven Aardenburg. Een beleid gebaseerd op demografische ontwikkelingen loopt altijd achter de feiten aan en met de lange procedures, die we kennen om beleid echt inhoudelijk te wijzigen, komen we nooit uit die neergaande spiraal. Het roer moet om. Er moet ruimte komen voor woningbouw gebaseerd op een gezonde visie, rekening houdend met de toegenomen werkgelegenheid en daaruit voortvloeiende woningbehoefte. Daarnaast heeft de corona-pandemie ons geleerd dat thuiswerken en ook wonen in de regio voordelen heeft. Laat ons daarop inspelen en een actief wervingsbeleid op poten zetten om onze groei doelstellingen te realiseren. Daarmee bieden we een betere basis voor de instandhouding van voorzieningen en daarmee voor de leefbaarheid van onze kernen. Invulling geven dus aan een beleid, waarbij we (potentiële) inwoners wijzen op de kwaliteiten en mogelijkheden van onze regio en we meer tijd gaan besteden aan het benutten van onze kansen.

Kanttekeningen bij Raadsvoorstel.

Belangrijk bij de beoordeling van dit voorstel is of dit voorstel bijdraagt aan de ambities van de fractie. Daartoe zou de fractie/coalitie een ambitie kunnen uitspreken b.v. 10% bevolkingsgroei in 5 jaar of 10% groei van het aantal permanent bewoonde woningen in 5 jaar. Je zou die ambitie kunnen afleiden uit de bouwprojecten, zoals die de laatste jaren op de markt zijn gekomen. Vervolgens zou je kunnen vragen welke maatregel in welke mate kan bijdragen aan de haalbaarheid van die ambitie. Als maatregelen zien we:

1. 2^e woningverordening; wat levert dat aan woningen op, die binnen 5 jaar permanent bewoond kunnen worden? Je kunt namelijk wel dapper maatregelen afkondigen, maar het gaat er om dat die maatregel daadwerkelijk bijdraagt aan je doel c.q. ambities.

2. Beperken toeristische verhuur, waardoor verondersteld wordt dat er dan woningen beschikbaar komen voor permanente bewoning: wat levert dat aan woningen op, die binnen 5 jaar permanent bewoond kunnen worden.
3. Bouwen zorgwoningen leidt volgens B&W tot het beschikbaar komen van woningen in diverse (koop)sectoren. Wat levert dat aan woningen op, die binnen 5 jaar permanent bewoond kunnen worden?
4. Inbreiden in kernen of kleine uitbreidingsplannen van nieuwbouwwoningen (incl. de projecten, die bij prioriteit in procedure kunnen komen als de Raad instemt met de sanering van de plancapaciteit). Wat levert dat aan woningen op, die binnen 5 jaar permanent bewoond kunnen worden?
5. Invulling geven aan de afspraken met provincie en projectontwikkelaars betrokken bij de pilot Cadzand Bad / Haven Breskens. Wat levert dat aan woningen op, die binnen 5 jaar permanent bewoond kunnen worden?
6. Saneren plancapaciteit. Wat levert dat aan woningen op, die binnen 5 jaar permanent bewoond kunnen worden?
7. Andere maatregelen

In het voorstel wordt beschreven “wat de Raad wil”. Dat wordt kort en bondig samengevat:

De Raad wil tegemoet komen aan de kwalitatieve vraag naar woningen door kansen voor nieuwbouw te grijpen en om kansen voor huidige en nieuwe inwoners te creëren.

Wonen is een middel om de leefbaarheid te verbeteren. Goede huisvesting en leefbaarheid maakt inwoners gelukkig en dat straalt de hele regio dan ook uit.

Let wel op de term “kwalitatief”. In KV’21 (zie ook bijlage) is dit begrip toegelicht als “de vraag naar (een bepaald type) woningen is in 2040 in overeenstemming met het aanbod”. Het betreft dus kwaliteit en kwantiteit.

Duidelijk wordt (opnieuw) dat de bereidheid van de Raad om de plancapaciteit te saneren de sleutel is om bouwactiviteiten in gang te zetten. Het lijkt dat gezien de indringende noodzaak om te kunnen bouwen en om uit de krimp te komen een besluit van de Raad om te saneren onvermijdelijk is. Daartoe dienen maatregelen genomen te worden:

1. Vaststellen parapluplan 1 woning/perceel. Daarmee kan worden voorkomen dat in de kernen Sluis, Breskens, Aardenburg en IJzendijke op basis van vigerende bestemmingsplannen plannen kunnen worden ingediend, die de omvang van de toekomstige ruimte voor nieuwbouw kunnen inperken. Immers die ruimte kan maar één keer worden ingevuld. Door het aannemen van het parapluplan treedt een beperking op van de bestaande mogelijkheden, die eigenaren nu op basis van de vigerende plannen hebben. Echter het instemmen met het /een parapluplan heeft als voordeel, dat de regie van gewenste ontwikkelingen weer bij de Raad / B&W komt te liggen. 1 woning/perceel heeft in de kern Oostburg aangetoond dat dit investering technisch niet aantrekkelijk is voor eigenaren. Ze willen wel investeren, maar daar moet wel een rendement aan verbonden zijn. Als het dan ook nog leegstaande ruimte boven winkelpanden betreft, bekijkt de eigenaar het rendement van het hele pand (dus inclusief de onderliggende winkelruimte) om uiteindelijk een investeringsbeslissing te nemen. Een overweging daarbij is ook dat de huur van het winkelpand wellicht omlaag kan als de bovenwoningen ook rendement leveren.

Overwogen kan worden om het parapluplan te amenderen b.v. 2 woningen / perceel of een soort ruimte voor ruimte regeling in te bouwen. Ook dan dringt zich de vraag op wat leveren de verschillende varianten van het parapluplan op aan woningen, die binnen 5 jaar permanent bewoond kunnen worden?

2. 2^e woningen uit de woningvoorraad halen. Deze maatregel levert direct woningen op. Hoeveel en op welke termijn? Maar het heeft ook een schaduwzijde. Als het beleid inhoudt om toch te blijven inzetten om (een deel van) die woningen beschikbaar te krijgen voor permanente bewoning, dan moeten die woningen in de toekomst weer aan de woningvoorraad worden toegevoegd en dat legt weer een beslag op de toekomstige ruimte voor woningbouw.
3. Saneren harde plancapaciteit door inperken van goedgekeurde plannen, die tot nu toe niet gerealiseerd zijn. Dit vergt een gedegen juridische aanpak om succesvol te kunnen zijn. Ook hier zou een doelstelling voor geformuleerd kunnen worden (deels of volledig saneren binnen 5 jaar?).

Mogelijke Aanpak.

Het woondossier is complex en vergt op korte termijn ingrijpende beslissingen om de woningmarkt in gang te krijgen. Om de te maken afwegingen helder te kunnen onderbouwen en te communiceren lijkt het uitspreken van een visie de beste aanpak (b.v. groei van het aantal woningen voor permanente bewoning van 10% in 5 jaar. De argumentatie is te vinden in de wensen van dorpsraden, klachten van eigen inwoners over gebrek aan woonruimte, de aantoonbare behoefte aan nieuwbouw - woningen mede in relatie tot de verduurzamingstaakstelling, de inbreng in het Webinar van 2 juni, enz.

Om de geformuleerde doelstelling te realiseren zijn ingrijpende maatregelen nodig. Je kunt als fractie kiezen uit een (aanvankelijk beperkt?) aantal, maar je doel moet zijn om een pakket te kiezen, dat je in staat stelt om je doelstelling te realiseren.

In het Raadsvoorstel staat ook een overzicht van aan het woondossier gerelateerde dossiers (aankondiging beleidsvoornemen sanering plancapaciteit, vaststelling afwegingskader nieuwe plannen, vaststelling Visie Wonen en Zorg, Vaststellen Regionale woonvisie Zeeuws Vlaanderen en verkenning Vitaal West Zeeuws Vlaanderen. Het is zaak om nadrukkelijk aan te geven dat bij die vaststellingen de plannen en visies door onze fractie geformuleerde groeidoelstelling (in inwonertal of in groei aantal permanent bewoonde woningen) de basis is voor de beoordeling van de inhoud van die plannen en visies.

Noot.

De discussies in de Raad over dit dossier worden steeds grimmiger door “framing” van groepen belanghebbenden (beleggers in woningen voor toeristische verhuur zijn meedogenloze zakkenvullers, Vlamingen leveren onze gemeenschap niks op en ze kopen de woningen op, die voor onze jeugd bestemd zouden moeten zijn, ouderen moeten hun huis uit naar zorgwoningen om hun woning beschikbaar te krijgen voor jongeren, marktpartijen betitelen als belanghebbende en daarom niet in het afwegingskader betrekken, enz.). Deze betiteling van groepen inwoners draagt op geen enkele wijze bij aan het zoeken naar of vinden van oplossingen voor de gerezen problematiek.

Redeneringen dat de prijzen van woningen hier zo hoog zijn door de aankoop van woningen door beleggers of Vlamingen zijn niet te bewijzen. Er zal wel een verband(je) zijn, maar het niet daadkrachtig bestrijden van de krimp en woningbouw gebaseerd op demografische ontwikkelingen heeft voor onze regio desastreuze gevolgen gehad, die we nu moeten ombuigen. Daar is een nieuwe aanpak voor nodig, waarvoor de fractie door doelstellingen te formuleren voor groei, een constructieve bijdrage kan leveren en waarvoor op korte termijn keuzes noodzakelijk zijn. Die keuzes betreffen een selectie uit mogelijkheden, zoals in het raadsvoorstel zijn geschetst. Iedere fractie zal, op basis daarvan zijn keuzes maken. De coalitie wellicht in gezamenlijkheid in het belang van de regio en haar inwoners. Een sterk signaal uit de Raad zal voor de provincie aanleiding zijn om met een Plan van Aanpak in te stemmen, dat een brede steun in de Raad heeft.

En tot slot: in dit dossier is iedereen belanghebbende (en deskundig), maar de politiek moet de keuzes maken.

Bijlage

Visiedocument Krachtig Verbonden 2021

1.1.2 WONEN EN BOUW

ALGEMEEN

Waar hebben we mee te maken?

- In de periode 2015 - 2019 kromp het inwonertal van de gemeente Sluis meer dan in de provinciale prognose van 2015 was voorspeld. Volgens de nieuwste prognose neemt in de periode 2020 - 2040 de bevolking in de gemeente Sluis verder af.
- Kenmerkend voor Sluis is het grote verschil tussen het aantal huishoudens dat in de gemeente woont en het aantal woningen. Het aantal woningen ligt een vijfde (20%) hoger dan het aantal huishoudens (bron: CBS). De verschillen tussen de kernen zijn groot. In het algemeen is er eerder een overschot dan een tekort aan woningen.
- De laatste jaren nam het aantal geboortes af. Daarnaast neemt het aantal inwoners in de leeftijdscategorie 60 jaar en ouder toe (vergrijzing), terwijl de groep in de leeftijd van 15 tot 59 jaar afneemt (ontgroening). Daarmee is sprake van een versnelling van de vergrijzing. De combinatie van minder geboortes en vergrijzing zorgt voor een sterfteoverschot (er overlijden meer mensen in de gemeente dan er geboren worden).
- Als gevolg van de vergrijzing is er een afname van de potentiële beroepsbevolking (inwoners in de leeftijd van 15 tot 67 jaar). De vraag naar tijdelijke werknemers of internationale werknemers neemt daardoor toe en daarmee ook de vraag naar adequate huisvesting.
- Door vergrijzing en ontgroening verandert de huishoudenssamenstelling ingrijpend: er vindt een sterke toename plaats van één- en twee-persoons-huishoudens bestaande uit ouderen. Daarmee verandert ook de woningbehoefte.
- Door de vergrijzing neemt de behoefte aan nultredenwoningen toe en die aan reguliere grondgebonden woningen af. (Grondgebonden wil zeggen: rechtstreeks toegankelijk vanaf straatniveau). Of dit een behoefte aan appartementen betekent, is afhankelijk van de aard, de schaal en het (zorg)voorzieningenniveau van de kernen.
- Een kwart van de huishoudens bestaande uit inwoners van 75 jaar en ouder - de groep met veelal matige tot ernstige beperkingen - woont in een woning die niet meer goed toegankelijk voor hen is. Als zij in een woning willen wonen die geschikt is voor hun beperking, is verhuizen naar een toegankelijke woning voor hen de enige mogelijkheid.
- Het aantal mensen met een mobiliteitsbeperking neemt in de periode tot 2030 toe, zodat ook de zorgvraag toeneemt. Dit vergt adequate huisvesting en dito zorgverlening.
- Er is behoefte aan het clusteren van zorgwoningen, om zorg aan huis zo adequaat en optimaal mogelijk te organiseren en betaalbaar te houden.
- De partijen die in onze gemeente het merendeel van de meer complexe zorg bieden aan ouderen in intramurale voorzieningen (instellingen), willen deze zorg behouden en versterken. Deze zorg wordt geclusterd in de kernen Breskens en Oostburg. De gehandicapten- en GGZ-zorg kiezen in basis voor huisvesting in dezelfde kernen.

- Er ontstaan of er zijn al overschotten aan bepaalde typen woningen: kleine, reguliere grondgebonden sociale huurwoningen, kleine goedkope koopwoningen en ruime, dure grondgebonden koopwoningen.
- Een groot deel van de (overwegend particuliere) woningvoorraad is niet energiezuinig. Hierdoor sluit het woningaanbod onvoldoende aan op de vraag, zowel nu als in de toekomst.
- 70% van de woningvoorraad (niet zijnde vakantiewoningen) is in handen van eigenaar-bewoners en bestaat uit vrijstaande woningen (vaak bewoond door ouderen).
- Het aantal huurwoningen bedraagt 30% van de permanente woningvoorraad. Twee derde van deze huurwoningen is in bezit van woningcorporaties en ongeveer 10% is particulier bezit.
- In sociale huurwoningen wonen vooral groepen die niet bij machte zijn of waren om een huis te kopen.
- Zogenaemde spoedzoekers met inkomens boven de sociale huurgrens zijn aangewezen op de particuliere huurmarkt. Deze markt is te beperkt in omvang.
- Een deel van de permanente woningvoorraad staat leeg (wordt niet gebruikt). Een ander deel wordt gebruikt als tweede woning of voor recreatieve verhuur. Dit zogenaamde deeltijdwonen kan gevolgen hebben voor de leefbaarheid. Recreatieve verhuur doet zich met name voor in de zogenaamde kustkernen (Retranchement, Cadzand, Nieuwvliet, Groede en Hoofdplaat).
- Als de vraag naar tweede woningen wegvalt, leidt dit tot meer leegstand en prijsdalingen.
- Permanente bewoning op recreatieparken is op dit moment beperkt in omvang. 8
- Er is sprake van een overschot aan bestaande (meestal verouderde) woningbouwplannen. Tegelijkertijd is er wel behoefte aan nieuwe woningbouwplannen die zijn afgestemd op de vraag.
- Indien sprake is van een gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering, kan een beperkte toevoeging van woningen planologisch mogelijk worden gemaakt. Hierbij geldt de voorwaarde van verevening ten behoeve van het Fonds Woningbouwontwikkeling.
- De landgoederen- en Ruimte-voor-Ruimte-regeling maken nieuwbouw van woningen in het buitengebied mogelijk. Deze nieuwbouwmogelijkheid komt voort uit de nood aan een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied. Deze regelingen gaan echter ten koste van de door ons gewenste nieuwbouw in de kernen (met toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking, een planologisch hulpmiddel). Wat willen we bereiken?

Wat willen we bereiken?

- Door te focussen op een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat, is de bevolkingsdaling afgeremd en de bevolkingsontwikkeling zo mogelijk gestabiliseerd.
- In 2040 is er een balans tussen de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad. Dat wil zeggen: de vraag naar (een bepaald type) woningen is in overeenstemming met het aanbod. Het gaat daarbij om woningen die nodig zijn om ook in de toekomst de inwoners van Sluis passend te kunnen huisvesten (inclusief nieuwe migranten, arbeidskrachten en hun gezinnen). In het passend maken van het aanbod houden we tevens rekening met duurzaamheid, toegankelijkheid en zorggeschiktheid.

- Nieuwbouw van woningen in het buitengebied op grond van de Ruimte-voor-Ruimte- en de landgoederenregeling gaan, gelet op de achterliggende motivatie van dit beleid, niet ten koste van de nieuwbouw in de kernen.
- Op de markt voor permanente bewoning sturen we, in het algemeen belang (onder andere leefbaarheid), op basis van een onderverdeling in woonmilieus. Voorbeelden van woonmilieus zijn groen-stedelijk en centrum-dorps.
- Deeltijdwonen vormt een waardevolle bijdrage aan het woon- en leefmilieu in onze gemeente. De nadelen van deeltijdwonen zijn geëlimineerd.
- In het belang van de leefbaarheid is de bestaande recreatieve verhuur in de kernen ingekaderd en gereguleerd. Daarbij kan per kern sprake zijn van differentiatie. In basis wordt uitbreiding niet toegestaan.
- Door samenwerking met de provincie en de regiogemeenten is er sprake van meer concrete (financiële) ondersteuning door het Rijk (bijvoorbeeld in het kader van een Woondeal, bedoeld om woningtekorten aan te pakken).
- Zorggeschikte woningen zijn geconcentreerd in twee kernen, om doelmatig en efficiënt zorg aan huis te kunnen leveren en ontvangen. Woonzorgzones dragen bij aan het langer zelfstandig wonen. Dit type woonomgeving is niet alleen geschikt voor ouderen maar ook voor mensen met een mobiliteitsbeperking.