



Aan het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland

Postbus 6001

4330 LA Middelburg

Postadres Gemeente Sluis:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Postadres Gemeente Terneuzen:
Postbus 35
4530 AA Terneuzen

Postadres Gemeente Hulst:
Postbus 49
4560 AA Hulst

ons kenmerk : -BB-
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door :
doorkiesnummer :
onderwerp : Regionale Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen
bijlage(n) :

Oostburg, Terneuzen, Hulst,

Geacht college,

Inleiding.

De colleges van burgemeester en wethouder van de gemeenten Sluis, Terneuzen en Hulst hebben ingestemd met de herziene werkwijze om te komen tot Regionale Woningmarktafspraken (RWMA). In deze hernieuwde regionale woningmarktafspraken zijn spelregels vastgelegd. De Zeeuws-Vlaamse gemeenten zijn op basis daarvan actief aan de slag gegaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Onderligger voor de regionale woningmarktafspraken is de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen. Voor de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" van toepassing. De regionale woningmarktafspraken vormen tevens de basis voor de onderbouwing van deze nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

De afspraken.

Op basis van de hiervoor genoemde spelregels zijn wij aan de slag gegaan met een ambtelijk overleg van onze gemeenten en de provincie. Wij zijn daarbij erkentelijk voor de inbreng vanuit uw medewerker, de heer L.G. Kaagman. Dit overleg heeft geleid tot de lijst RWMA 2017-2026 zoals in bijlage 3 bij deze brief is gevoegd. Ook de lijsten Monitoring 2015 en 2016 treft u hierbij aan. Wij zijn overeengekomen om de regionale ladderruimte in te zetten op basis van de verdeelsleutel 50-25-25 (Terneuzen-Hulst-Sluis). Uitrusten van ladderruimte behoort in principe tot de mogelijkheden maar is niet bij voorbaat ons uitgangspunt.

Dynamiek op de woningmarkt.

Bij brief van 5 september 2017 heeft de Vereniging van Zeeuwse Gemeenten uw aandacht gevraagd voor de noodzaak om voldoende in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Wij menen dat de door ons gekozen systematiek in basis daartoe mogelijkheden biedt. De praktijk moet evenwel uitwijzen of dat ook zo zal zijn. Feit is dat momenteel de woningmarkt ook in Zeeuws-Vlaanderen volop in beweging is en de marktdruk de laatste tijd gestaag stijgt. Wij onderschrijven daarom de noodzaak tot flexibiliteit. Wij menen dat het meer dan wenselijk is om bij het bepalen van de ladderruimte niet alleen uit te gaan van de prognose bevolkings- en huishoudensontwikkeling maar ook rekening te houden met de ontwikkelingen op het gebied van deeltijdwonen. Daarnaast wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de beschikbaarheid van voldoende kwalitatief goede woningen voor de huisvesting van de werknemers die de sectoren industrie, zorg, recreatie, toerisme en horeca nodig hebben.

Wij zien uw reactie op de Regionale Woningmarkafspraken met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De wvd secretaris,

De burgemeester.

K.M. Sanderse

mr. M.M.D. Vermuel

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN TERNEUZEN,

De secretaris,

De burgemeester,

J.G. Princen

J.A.H. Lonink

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HULST,

De secretaris.

De burgemeester.

S. ter Wal

J.F. Mulder

Bijlagen:

1. De spelregels RWMA 2016-2025
2. De balans RWMA 2016-2025
3. De lijst RWMA 2017-2026 Zeeuws-Vlaanderen
4. Monitoring (overzicht gegevens 2015)
5. Monitoring (overzicht gegevens 2016)
6. Brief VZG d.d. 5 september 2017

WONINGMARKTAFSPRAKEN

ZEEUWS-VLAANDEREN 2016-2025

DEEL 1: DE SPELREGELS





Vastgesteld bij collegebesluit van
d.d. 13 september 2016



Vastgesteld bij collegebesluit van
d.d. 27 september 2016



Vastgesteld bij collegebesluit van
d.d. 6 september 2016

INHOUD

1. Inleiding	1
2. De spelregels	3
3. Nadere afspraken	5
Bijlage 1a: Memo terugbrengen plancapaciteit	7
Bijlage 1b: Maatregelenpakket terugbrengen plancapaciteit	11
Bijlage 2A: Format rapportage	13
Bijlage 2B: Toelichting op lijsten monitoring en planning in format	19

1. INLEIDING

De regio Zeeuws-Vlaanderen heeft te maken met demografische veranderingen. Er is sprake van een vergrijzende bevolking, sterfte overschot en ontgroening door onder andere wegtrekkende studenten.

Volgens de provinciale prognoses van eind 2015 neemt de bevolking in de regio af. Het aantal huishoudens daarentegen stijgt nog tot 2026. Vanaf 2037 zakt het aantal huishoudens in de regio onder het totaal aantal huishoudens van 2015.

De afname van bevolking en huishoudens is niet over de Zeeuws-Vlaamse gemeenten evenredig verdeeld. Zo zal het aantal huishoudens in de gemeente Terneuzen, volgens de prognoses niet afnemen maar blijven stijgen tot opzichte van 2015. Het aantal huishoudens in de gemeenten Sluis en Hulst zakken respectievelijk in 2035 en 2033 tot onder het totaal van 2015. Dit verschillen tussen de gemeenten hebben te maken met onder meer de leeftijdsopbouw van de huidige bevolking. Door de veranderende bevolkingssamenstelling is behoefte aan ander type woningen.

De provincie streeft naar een dynamische woningmarkt, met voldoende nieuwbouw, doorstroming en verandering in de bestaande woningvoorraad waarbij bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop staan. Specifiek ten aanzien van regionale afspraken eist de provincie dat de regio's gezamenlijk daaraan invulling geven. Daarbij stelt de provincie een beleidsneutrale verkenning op, bevordert en ondersteunt bij de te maken regionale woningmarktafspraken en dwingt regionale afstemming in het uiterste geval af.

De gemeenten in de regio Zeeuws-Vlaanderen trekken samen op om te werken aan een aantrekkelijke woonregio. In 2014 hebben zij dit onderstreept in de regionale woonvisie. De regionale woonvisie gaat in hoofdzaak uit van de volgende 5 kernthema's;

1. herstructurering van woning en woonomgeving
2. aanpak bestaande particuliere woningvoorraad
3. kwaliteit staat voorop
4. kansen grijpen
5. naar een realistische woningbouwproductie.

De huidige regionale woningmarktafspraken dateren van de zomer van 2013 en bevatten een statische planningslijst. Op die lijst staan ook woningbouwplannen die reeds gerealiseerd zijn, die niet worden gerealiseerd en die niet wenselijk zijn. Vanwege de planning op adresniveau is er (bijna) geen ruimte om te kunnen meewerken aan nieuwe, haalbare woningbouwinitiatieven op de juiste locatie.

Ook vanuit de provinciale evaluatie over de woningmarktafspraken is gebleken dat de huidige woningmarktafspraken niet naar behoren functioneren. Het is wel een noodzakelijk instrument maar er is veel onduidelijkheid over de monitoring, de spelregels van de provincie en de sturing van het instrument. Deze redenen geven aanleiding te komen tot een nieuwe manier van woningmarktafspraken.

In deze hernieuwde regionale woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. De regionale woningmarktafspraken zijn een uitwerking van de regionale woonvisie. De beleidskaders zoals in de regionale woonvisie zijn opgenomen vormen dan ook onderdeel van dit document, echter de in de woonvisie opgenomen bijlage B wordt hiermee vernieuwd.

Voor de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" van toepassing. De voorliggende regionale woningmarktafspraken vormen tevens de basis voor de onderbouwing van deze nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

2. DE SPELREGELS

Doel van de hernieuwde woningmarktafspraken is het verkrijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt. Om de woningmarkt toekomstbestendig te houden is er ruimte nodig om de bestaande woningvoorraad te vernieuwen en de leefbaarheid van de kernen te behouden.

Er moet rekening gehouden worden met een andere vraagbehoefte door de veranderende huishoudenssamenstelling. Voorop staat dat we geen overaanbod van woningen en verdere marktontspanning met leegstand, waardedaling en verloedering als gevolg willen creëren in de regio.

Hoe werkt het?

Jaarlijks, uiterlijk 1 februari van het jaar daaropvolgend, wordt de balans opgemaakt en vastgelegd in een regionale rapportage (deel 2). In deze rapportage wordt een tweedeling gemaakt tussen de monitoring van gegevens over het afgelopen jaar en wordt de toekomst, in de vorm van een planning, tegen het licht gehouden. Aan de hand van de provinciale bevolkingsprognoses wordt bepaald wat het netto plafond is voor het toevoegen van woningen is voor de komende 10 jaar. Elke 2 jaar worden de prognoses geactualiseerd en aan de hand daarvan wordt het netto plafond voor de lange termijn bijgesteld. De rapportage zal ter informatie beschikbaar worden gesteld aan de gemeentebesturen in de regio en provincie.

MONITORING

Voor het onderdeel woningmarktmonitor wordt er jaarlijks bijgehouden welke kwantitatieve (woningbouw)ruimte er voor de komende 10 jaar beschikbaar is. De 2 jaarlijkse provinciale bevolkingsprognoses bepalen hierbij het netto plafond. De monitor omvat een jaarlijks overzicht van netto groei/ afname van de woningmarktvoorraad. Dit saldo wordt bepaald door het aantal (gereed gemelde) nieuwbouwwoningen, gesplitste woningen, functieverandering, gesloopte woningen en samenvoegingen van woningen.

Naast de kwantitatieve gegevens worden ook kwalitatieve gegevens aan deze woningmarktmonitor toegevoegd. Onder woonkwaliteiten wordt verstaan: woonmilieu, woningtype, prijssegment en stedenbouwkundige context (verbeteren ruimtelijke omgeving), duurzaamheid en levensloopbestendigheid van woningen. Deze woonkwaliteiten worden per bouwplan en per gemeente bijgehouden. Op die manier krijgt de regio een overzicht van aantallen woningen en hun kwaliteit. Het saldo, met daarbij de woonkwaliteiten vormt de basis voor een lange termijn planning.

PLANNING

De woningbouwplanning geeft inzicht in bouw- en sloopplannen die boven de markt hangen. In de "planningslijst" wordt een splitsing gemaakt in kleinschalige- en grootschalige plannen. Dit om flexibiliteit te creëren voor goede, wenselijke en kleinschalige ontwikkelingen die binnen de grenzen van de bebouwde kom en vanuit de markt spontaan ontstaan. Omdat deze kleinschalige sloop- en bouwprojecten niet altijd op voorhand bekend zijn, hoeven die niet op de korte termijn op planningslijst opgenomen te zijn.

Onder kleinschalige woningbouwplannen verstaan we:

- locaties die één geheel vormen en of aaneengesloten zijn en;
- bouwplannen met een ruimtelijk kleinschalige impact. Hierbij spelen ligging en omgeving een rol en kan dus per locatie en gemeente verschillend zijn¹ en;
- die gelegen zijn binnen de 'begrenzing bestaand bebouwd gebied' (omgevingsplan Zeeland) en
- die gelegen zijn in een herstructureringsgebied.

Naast de splitsing in groot- en kleinschalige bouwplannen is er een splitsing in bouwplannen die worden gerealiseerd op de korte termijn en de lange termijn. Voor de korte termijn kijken we 2 jaar vooruit en zijn specifieke gegevens opgenomen zoals woningtype, prijsklasse, mate van

¹ Per gemeente zal worden bepaald wat onder kleinschalig wordt verstaan. Dit wordt meegenomen in het ruimtelijk afwegingskader zoals genoemd in hoofdstuk 3 onder "Nadere afspraken".

duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Korte termijn plannen zijn of reeds in uitvoering, of er is concreet zicht op uitvoering.

Voor de periode na 2 jaar gaat het om plannen die boven de markt hangen. Het is goed mogelijk dat niet alle lange termijn plannen daadwerkelijk worden uitgevoerd. Lange termijn plannen zijn ook nog nader aan te vullen bijvoorbeeld qua uitvoering, woningbouwaantallen, etc.

3. NADERE AFSPRAKEN

We beseffen dat nieuwbouw nodig is om te kunnen voldoen aan de kwaliteitsvraag en de veranderende huishoudenssamenstelling maar zijn ons er zeker van bewust dat door alleen het monitoren van woningbouwgegevens en het maken van een woningbouwplanning niet voldoende is. We hebben namelijk nog steeds te maken met ongewenste plancapaciteit in onder andere bestemmingsplannen en kwetsbare locaties, die niet aansluiten bij de vraag van de markt en waar leegstand en/of verloedering dreigt. Om die reden gaan we als regio actief aan de slag met het opstellen van een ruimtelijk afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven en gaan we bestaande (ongewenste) plancapaciteit terugbrengen.

Ruimtelijk afwegingskader

Het op te stellen ruimtelijk afwegingskader hanteren we om nieuwe woningbouwinitiatieven aan te toetsen. We spreken af dat er in principe geen uitbreiding van woningbouw buiten het bestaand bebouwd gebied plaatsvindt en geven voorkeur aan plannen waarbij herstructurering/ sanering van bedrijfs-/ woonlocaties wordt gerealiseerd. In zowel de planning als monitor zullen deze gegevens ook bijgehouden worden. Regionaal stemmen we de hoofdlijnen en kaders voor het opstellen van het ruimtelijk afwegingskader af. De gemeenten werken, met inbegrip van deze kaders, het ruimtelijk afwegingskader verder uit.

Terugbrengen plancapaciteit

Als regio gaan we actief aan de slag om plancapaciteit terug te dringen. Daarvoor is reeds aan omgevings(bouw)vergunningen een maximale realisatie termijn² gekoppeld. Na die tijd wordt overgegaan tot actieve aanschrijving en intrekking van de vergunning. Verder zal de plancapaciteit in bestemmingsplannen tegen het licht worden gehouden. Door tijdig voorzienbaarheid te creëren is beroep op planschade zo goed als nihil (zie ook bijlage 1a).

Zowel het terugdringen van (harde, ongewenste) plancapaciteit als het opstellen van een ruimtelijk afwegingskader zijn maatwerkafwegingen en kunnen niet van de ene op de andere dag worden gerealiseerd. In bijlage 1b is een 'maatregelenpakket terugbrengen plancapaciteit' opgenomen waar we als regio mee aan de slag gaan. De vorderingen worden jaarlijks vastgelegd in de jaarlijkse rapportage (deel 2: de balans).

² Voor de gemeenten Terneuzen en Sluis is de maximale termijn op 1 jaar vastgesteld. Voor de gemeente Hulst is dit 2 jaar.

2. De bouwtitel vloeit voort uit een vigerend bestemmingsplan, er is nog geen omgevingsvergunning voor het bouwen verleend, maar indien een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend moet deze worden verleend (mits er geen andere weigeringsgronden zijn);
3. De bouwtitel vloeit voort uit een "voorwaardelijk" vigerend bestemmingsplan: voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend, moet het bestemmingsplan eerst worden uitgewerkt of worden gewijzigd als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 Wro.
4. Privaatrechtelijke overeenkomst

Ad 1: Intrekken van een verleende omgevingsvergunning (voorheen: "bouwvergunning")

Het intrekken van een verleende, maar onbenutte omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen is een discretionaire bevoegdheid van het college van B&W (d.w.z. B&W zijn min of meer vrij om naar eigen inzicht een besluit te nemen) indien gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, zo is bepaald in artikel 2.33, lid 2, aanhef en onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het intrekken van een omgevingsvergunning ontbreekt bij de opsomming van oorzaken van planschade in artikel 6.2 Wro. Dit betekent dat het intrekken van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk niet kan leiden tot planschade.

Dat het intrekken van een omgevingsvergunning (bouwen) niet kan leiden tot planschade betekent niet dat het besluit tot intrekking de gemeente jegens de vergunninghouder nimmer schadeplichtig zou kunnen maken. Voor de vergunninghouder bestaat de mogelijkheid om via een zogenaamd "zuiver schadebesluit" een schadevergoeding te vragen. Uit de jurisprudentie blijkt echter dat vergunninghouders - door het langer dan de wettelijke termijn waarna tot intrekking kan worden overgegaan ongebruikt laten van de vergunning - het risico aanvaarden dat de planologische inzichten veranderen en het gemeentebestuur de verleende vergunning aan een herwaardering onderwerpt. Dit geldt temeer indien de gemeente de wijziging van de planologische inzichten publiekelijk kenbaar heeft gemaakt en daarbij heeft aangetekend dat zij op grond daarvan tot intrekking van ongebruikte vergunningen zal overgaan. Op grond van deze lijn in de jurisprudentie lijkt een schadeclaim via de weg van het zuivere schadebesluit weinig kansrijk.

Bij de bevoegdheid om na ommekomst van de wettelijke termijn tot intrekking van de omgevingsvergunning over te gaan past nog wel de kanttekening dat het louter intrekken van de vergunning niet voldoende is om de bouwtitel te laten vervallen. Zolang de onderliggende planologische maatregel (doorgaans het bestemmingsplan) niet tevens wordt gewijzigd, zal namelijk een bouwtitel blijven bestaan en kan een initiatiefnemer opnieuw een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk aanvragen, die vervolgens door het college moet worden verleend, indien er overigens geen weigeringsgronden zijn. Indien het 6

risico van het indienen van een nieuwe aanvraag aanwezig is, zal de gemeente dan ook gelijktijdig met het intrekken van de omgevingsvergunning een wijziging van het bestemmingsplan moeten starten (voorbereidingsbesluit).

Ad 2: Wegbestemmen van een directe bouwtitel

Het wegbestemmen van een directe bouwtitel valt uitdrukkelijk onder de schadeoorzaken als genoemd in artikel 6.2 Wro. Zoals hierboven uiteengezet is een belangrijk aspect bij de beoordeling van verzoeken om planschade, de eventuele voorzienbaarheid van de schade voor de aanvrager en de mogelijke passieve risicoaanvaarding van de aanvrager. Indien de aanvrager de planwijziging kon voorzien en bewust heeft stilgezet, heeft hij het risico van de planwijziging, en daarmee het vervallen van zijn bouwtitel, aanvaard. Uit de jurisprudentie is af te leiden dat het niet realiseren van bouwplannen in verband met ongunstige marktomstandigheden geheel in de risicosfeer van de eigenaar c.q. de aanvrager van planschadevergoeding blijft.

Ad 3: Wegbestemmen van een voorwaardelijke bouwtitel

Bij het wegbestemmen van voorwaardelijke bouwtitels moet - ook in relatie tot het risico van planschadevergoeding - onderscheid worden gemaakt tussen een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting voor het college van B&W enerzijds en een bestemmingsplan waarin aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid wordt toegekend om het bestemmingsplan binnen zekere grenzen te wijzigen. Beide mogelijkheden hebben hun wettelijke grondslag in artikel 3.6 Wro.

Een globaal plan, dat moet worden uitgewerkt op grond van artikel 3.6 Wro, wordt vaak gebruikt voor de planologische inkadering van nieuwe gebieden waar één hoofdfunctie centraal staat, bijvoorbeeld een nieuw woongebied of bedrijventerrein. Het gaat dan om situaties waarin de hoofdfunctie bekend is, maar de invulling nog niet. Zolang er geen uitwerkingsplan is vastgesteld, geldt er een bouwverbod binnen het gebied waarop het globale plan van toepassing is.

Omdat het al dan niet uitwerken van het globale plan niet aan het oordeel van B&W wordt overlaten, maar B&W daartoe verplicht zijn, stijgt de grondwaarde in de verwachting dat de in het globale plan voorziene bouwbestemming zal worden uitgewerkt en tot een daadwerkelijk te gebruiken bouwtitel zal leiden. Het wegbestemmen van een nog niet uitgewerkte, globale (voorwaardelijke) bouwbestemming kan derhalve tot daling van de waarde van de grond en daarmee tot planschade leiden. Wel zal het bedrag aan te betalen planschadevergoeding per vierkante meter lager zijn dan ingeval van het wegbestemmen van een directe bouwtitel, omdat de bouwbestemming nog niet bruikbaar was. Er kon immers, wegens het in het nog uit te werken, globale bestemmingsplan opgenomen bouwverbod, nog geen omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Bij een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan ligt dit anders. Het daadwerkelijk op enig moment creëren van een bruikbare bouwbestemming is ingeval van een wijzigingsbevoegdheid niet zeker. De aanvankelijk op grond van het bestemmingsplan toegekende bestemming kan evenzeer gehandhaafd blijven. Herziening van het bestemmingsplan, met als gevolg dat de wijzigingsbevoegdheid verdwijnt voordat deze is gebruikt, levert derhalve geen planschade op. De betreffende grondeigenaar wordt in dat geval immers niets ontnomen wat hij had of waarvan hij rechtens mocht verwachten dat hij het zou verkrijgen. Vanzelfsprekend moet er bij een bestemmingsplanherziening met het oog op het planschaderisico wel op worden gelet of het planologische regime na herziening mogelijk ook ten opzichte van de aanvankelijke bestemming voor sommige eigenaren een planologische verslechtering betekent.

Ad 4. Privaatrechtelijke overeenkomst

Het gaat om de gemeente als private partij die een overeenkomst aangaat met een andere private (markt)partij (de Ontwikkelaar). Gemeente en marktpartij (vaak grondeigenaar) zijn van elkaar afhankelijk bij realisatie van de gebiedsontwikkeling.

Omdat een publiekrechtelijke procedure – door inspraak, zienswijzen en door een mogelijk beroep op de bestuursrechter – met onzekerheid is omgeven, kan de gemeente in een overeenkomst met betrekking tot gebiedsontwikkeling jegens de private samenwerkingspartner(s) niet garanderen dat de bouwtitels tot stand zullen komen en onherroepelijk zullen worden. Om die reden wordt in overeenkomsten met betrekking tot gebiedsontwikkeling vrijwel altijd een verplichting voor de gemeente opgenomen om zich (maximaal) in te spannen ten einde te bewerkstelligen dat de door contractspartijen beoogde gebiedsontwikkeling planologisch doorgang kan vinden. Ook ten behoeve van de vergunningverlening neemt de gemeente vaak een inspanningsverplichting op zich.

Over de gemeentelijke inspanningsverplichting wordt meestal afgesproken dat deze geldt “met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid met het oog op de beoogde ontwikkeling”. Als de gemeente op grond van vigerende wet- en regelgeving, dan wel op grond van besluiten van hogere overheden en/of rechterlijke uitspraken gehouden is om op een bepaalde wijze gebruik te geven aan publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, en daardoor tekortschiet in de naleving van haar verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst, dan zal een zodanige tekortkoming niet aan de gemeente kunnen worden toegerekend.

Verplichtingen die de marktpartij op zich neemt hebben vaak betrekking op het tijdstip waarop de gebiedsontwikkeling wordt opgeleverd, diens bijdrage aan de inrichting van de openbare ruimte of de ontsluiting van het gebied e.d.

Als een gemeente ongebruikte bouwtitels in het kader van een gebiedsontwikkeling wegbestemt en dat doet nadat voorzienbaarheid is georganiseerd, dan is weliswaar waarschijnlijk het risico van het moeten betalen van planschadevergoeding geëlimineerd. Maar de gemeente kan tegelijk wel wegens toerekenbare tekortkoming (het niet nakomen van de verplichtingen uit de overeenkomst) een schadeclaim van de contractspartner(s) verwachten. Zij zal in dat geval moeten motiveren waarom de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid boven de privaatrechtelijke ging, i.c. dat er geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming ten aanzien van de verplichtingen die volgen uit de overeenkomst.

- Creëren voorzienbaarheid

Het belangrijkste dat gemeenten, gelet op het voorgaande, ter voorkoming van het moeten betalen van planschadevergoeding kunnen doen, is zorgen dat bestemmingswijzigingen – waarmee

bouwtitels worden wegbestemd - voor degenen die mogelijk door de bestemmingsplanwijziging planschade lijden, voorzienbaar zijn. Indien eigenaren en andere rechthebbenden – nadat het voornemen tot bestemmingswijziging voor hen kenbaar is geworden – gedurende een zekere periode geen initiatieven nemen om de vigerende bestemming die zal verdwijnen alsnog te benutten, dan hebben zij door passieve risicoaanvaarding hun recht op planschadevergoeding verwerkt. In de jurisprudentie weegt in dit verband zwaar dat de voorzienbaarheid moet volgen uit van overheidswege en openbaar bekend gemaakte documenten. Ook worden tamelijk strenge eisen gesteld aan de aard van het stuk (het moet een 'ruimtelijke beleidsstuk' zijn) en aan de mate van concreetheid van het beleidsstuk, waarvan voorzienbaarheid van de schade afgeleid zou moeten worden.

Er kunnen zich omstandigheden voordoen, waarin het organiseren van voorzienbaarheid lastig of zelfs onmogelijk is. Zo kan de gemeente het terugdringen van overcapaciteit op een zo korte termijn willen realiseren, dat voor het organiseren van voorzienbaarheid zoals hiervoor beschreven onvoldoende tijd beschikbaar is. Ook kan sprake zijn van een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht en een bouwverbod, zodat het niet mogelijk is om vergunning aan te vragen in het zicht van de komende planwijziging, waarbij de (globale) bouwbestemming zal verdwijnen. In dergelijke gevallen kan de gemeente een bestemmingsplan vaststellen, waarin een nieuwe bestemming is opgenomen (op grond waarvan de oude, mogelijk voorwaardelijke, bouwtitel is vervallen) en daarin tegelijk een wijzigingsbevoegdheid opnemen, die wijziging in de oude bestemming, met een directe bouwtitel, mogelijk maakt.

In de toelichting bij deze wijzigingsbevoegdheid kan in het bestemmingsplan worden aangegeven dat de gemeente – gelet op het beleid om ongebruikte en ook in de toekomst niet meer te gebruiken overcapaciteit terug te dringen - de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend op verzoek van belanghebbenden zal gebruiken. Omdat in dergelijke gevallen de gemeente meewerkt aan het alsnog realiseren van de wegbestemde bouwmogelijkheden c.q. het wegbestemde gebruik, lijden de betreffende belanghebbenden geen planschade. Indien gewenst kan worden aangegeven dat na een zekere periode (van opnieuw minimaal 1 jaar) niet meer zal worden meegewerkt aan het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid. Het vervallen van die mogelijkheid is dan voldoende voorzienbaar.

Hoe gaat de regio hier mee verder?

In het hieropvolgende maatregelenpakket zijn een aantal onderwerpen opgenomen om de plancapaciteit terug te brengen. Een aantal onderwerpen zullen nog regionaal en in sommige gemeenten verder uitgewerkt worden. Zo'n 4x per jaar zullen de onderwerpen regionaal worden besproken en kan kennisuitwisseling plaatsvinden.

Jaarlijks zal de stand van zaken per gemeente worden toegevoegd aan de jaarlijkse rapportage.

BIJLAGE 1B: MAATREGELENPAKKET TERUGBRENGEN PLANCAPACITEIT

Onderwerp	Insteek	Voorstel	Planning
1. Principeverzoeken	Termijn stellen aan geldigheid principeverzoek	In principebesluit schriftelijk vastleggen dat het besluit max. 1 jaar geldig is.	Alle Zeeuws-Vlaamse gemeenten hebben dit inmiddels ingevoerd.
2. Beleidsregels wanneer wel/niet wordt meegewerkt aan kleinschalige woningbouw en onder welke voorwaarden	Toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven waaraan je principeverzoeken kunt toetsen en voorwaarden op elkaar afstemmen.	Kader maken op basis van het nieuwe programma: Bijv. inbreiding voor uitbreiding, verhalen van bovenplanse kosten, voorwaarden Ruimte-voor-Ruimte regeling. Gemeentelijk maatwerk blijft mogelijk.	Regionaal Toetsingskader vaststellen in 2017.
3. Omgevingsvergunning voor bouwen met afwijking bestemmingsplan	Termijn vastleggen wanneer tot intrekken van vergunning wordt overgegaan. Wettelijk kan dit vanaf 26 weken.	Indien na een bepaalde periode de bouwvergunning niet is geëffectueerd, zal deze worden ingetrokken. Beleidsregels opstellen intrekken bouwvergunningen.	Is inmiddels ingevoerd. Gemeenten Sluis en Terneuzen trekken na één jaar een bouwvergunning in. Hulst na twee jaar.
4. Privaatrechtelijke overeenkomst	Aanpassen privaatrechtelijke overeenkomst en hierin onder meer kostenverhaal vastleggen en voorzienbaarheid creëren in privaatrechtelijke overeenkomst.	Wanneer betrokkenen een omgevingsvergunning met afwijking / postzegelbestemmingsplan willen opstarten, wordt via overeenkomst onder meer vastgelegd dat: - betrokkenen binnen door de gemeente bepaald aantal weken na verlenen vergunning moeten starten met de bouw; - betrokkenen ermee bekend zijn dat wanneer zij niet tijdig starten, de vergunning zal worden ingetrokken, zonder dat dit recht heeft op schadevergoeding. - dat betrokkenen ermee bekend zijn, dat in dat geval de bestemmingswijziging zal worden terug gedraaid en dat dit geen recht geeft op planschade.	Doorvoeren in privaatrechtelijke overeenkomst m.i.v. 1-1-2017
5. In bestemmingsplan regeling opnemen ter voorkoming planschade	In de regeling termijn opnemen waarbinnen de nieuwe bestemming	- uitzoeken hoe dit exact vorm gegeven kan worden. - tevens checken of dit ook	Voor alle nieuwe plannen waar dit van toepassing is en die

	geëffectueerd moet worden. Bij het niet voldoen een wijzigingsbevoegdheid opnemen voor alternatieve bestemming.	onder de nieuwe Omgevingswet nog nodig is/nog kan	opgesteld worden vanaf tweede helft 2016
6. Uitwerkingsbevoegdheid opnemen in bestemmingsplan	Voor grootschalige plannen de optie om het gefaseerd juridisch planologisch mogelijk te maken en te werken met een uitwerkingsbevoegdheid.	Uitbreiding faseren op een stedenbouwkundig verantwoorde manier, zodat er delen van nieuwbouwwijken, of bedrijventerreinen afgerond kunnen worden.	Vanaf 1-1-2017 bij grootschalige plannen standaard met fasering / uitwerkingsbevoegdheid werken. Afstemmen hoe dit exact in bestemmingsplan vorm te geven. (2 ^e helft 2016)
7. Voorzienbaarheid creëren, visies/programma/beleid publiceren	Om planschade te voorkomen ook zorgen dat beleid / beleidsregels / nieuwe woningmarktafspraken e.d. naar buiten toe bekend gemaakt worden.	Gezamenlijke communicatie naar buiten toe.	2e helft 2016 gezamenlijk bekend maken vaststelling woningbouwprogramma. Daarna per onderdeel bezien wat in gezamenlijkheid extern naar buiten toe gecommuniceerd kan worden.
8. Bestaande wijzigingsbevoegdheden In beeld brengen en naar beneden toe bijstellen.	Eerst per gemeente inventariseren welke wijzigingsbevoegdheden we hebben en bezien waar aanpassing voor de hand ligt.	Bij ieder nieuw op te pakken bestemmingsplan, kritisch kijken naar de bestaande wijzigingsbevoegdheden en waar mogelijk verminderen/schrappen.	Meenemen in nieuw op te stellen bestemmingsplan vanaf tweede helft 2016
9. Beperken bestaande rechten/plancapaciteit binnen bijv. Centrum-bestemming en/of Gemengd	Per gebied aangeven wat de max. invulling voor omzetten naar Wonen mag worden. Bijv. – overeenkomstig bp Sas van Gent – max 1 woning per bouwperceel en evt. gemaximeerd per gebied.	Afstemmen hoe dit exact in bestemmingsplan vorm te geven en meenemen in ieder nieuw op te pakken bestemmingsplan.	Tweede helft 2016
10. Inventariseren harde plancapaciteit	Onbebouwde en positief bestemde woningbouwmogelijkheden inventariseren. Noodzakelijk vanwege laddertoets.	Inventariseren harde plancapaciteit waarbij ook o.a. status, staat van de grond en bouwbaarheid wordt benoemd.	Tweede helft 2016
11. Monitoring krottenbeleid	Acties om woningkwaliteit te verbeteren in beeld brengen.	Overzicht van acties in het kader van de aanpak van krotten.	Monitoring vanaf 2016

WONINGMARKTAFSPRAKEN

ZEEUWS-VLAANDEREN 2016-2025

DEEL 2: DE BALANS

[jaarlijkse rapportage over het jaar 20xx]

INHOUD

1. Lijsten monitoring en planning
 - a. Monitoring
 - b. Planning
2. Overzicht gegevens
 - a. Werkelijk aantal inwoners per jaar
 - b. Overzicht geboorte en sterfte per jaar
 - c. Migratie- en immigratie gegevens per jaar
 - d. Leegstand van woningen per jaar
 - e. Provinciale prognoses versus werkelijk toe-/afname over het jaar [x]
 - f. Stand van zaken terugbrengen plancapaciteit
 - Verslag gemeente Terneuzen
 - Verslag gemeente Sluis
 - Verslag gemeente Hulst
3. Conclusie

Bijlage: Actuele provinciale prognose

1. LIJSTEN MONITORING EN PLANNING

1a. Monitoring

Monitoring

[illegible]

Planning

Gemeente p.m

[illegible][illegible][illegible]

WONINGMARKTAFSPRAKEN

ZEEUWS-VLAANDEREN 2016-2025

DEEL 2: DE BALANS

[jaarlijkse rapportage over het jaar20xx]





Vastgesteld bij collegebesluit van
d.d. 13 september 2016



Vastgesteld bij collegebesluit van
d.d. 27 september 2016



Vastgesteld bij collegebesluit van
d.d. 6 september 2016

INHOUD

1. Lijsten monitoring en planning	1
1a. Monitoring	1
1b. Planning	3
2. Overzicht gegevens	5
2a. Werkelijk aantal inwoners over het jaar [x] (1/1/20x t/m 31/12/20x)	5
2b. Overzicht geboorte en sterfte over het jaar [x] (1/1/20[x] t/m 31/12/20[x])	5
2c. Migratiegegevens over het jaar [x] (1/1/20[x] t/m 31/12/20[x])	5
2d. Leegstand van woningen per 1 januari 20[x]	5
2e. Provinciale prognoses versus werkelijk toe-/afname over het jaar [x]	5
2f. Stand van zaken terugbrengen plancapaciteit	5
- Verslag gemeente Terneuzen	5
- Verslag gemeente Sluis	5
- Verslag gemeente Hulst	5
3. Conclusie	6
Bijlage: Actuele provinciale prognoses	7

2. OVERZICHT GEGEVENS

2a Werkelijk aantal inwoners over het jaar [x] (1/1/20x t/m 31/12/20x)

	Inwoners 1/1/jaar [x]	Inwoners 1/1/jaar [y]	Toename/ afname
Terneuzen			
Sluis			
Hulst			
Zeeuws-Vlaanderen			

2b Overzicht geboorte en sterfte over het jaar [x] (1/1/20[x] t/m 31/12/20[x])

	Geboorte	Sterfte	Saldo
Terneuzen			
Sluis			
Hulst			
Zeeuws-Vlaanderen			

2c Migratiegegevens over het jaar [x] (1/1/20[x] t/m 31/12/20[x])

	Emigratie	Immigratie	Saldo
Terneuzen			
Sluis			
Hulst			
Zeeuws-Vlaanderen			

2d Leegstand van woningen per 1 januari 20[x]

	Leegstand
Terneuzen	
Sluis	
Hulst	
Zeeuws-Vlaanderen	

2e Provinciale prognoses versus werkelijk toe-/afname over het jaar [x]

	Inwoners	Huishoudens	Werkelijke toename/ afname	Verschil
Terneuzen				
Sluis				
Hulst				
Zeeuws-Vlaanderen				

2f Stand van zaken terugbrengen plancapaciteit

- Verslag gemeente Terneuzen
- Verslag gemeente Sluis
- Verslag gemeente Hulst

3. CONCLUSIE

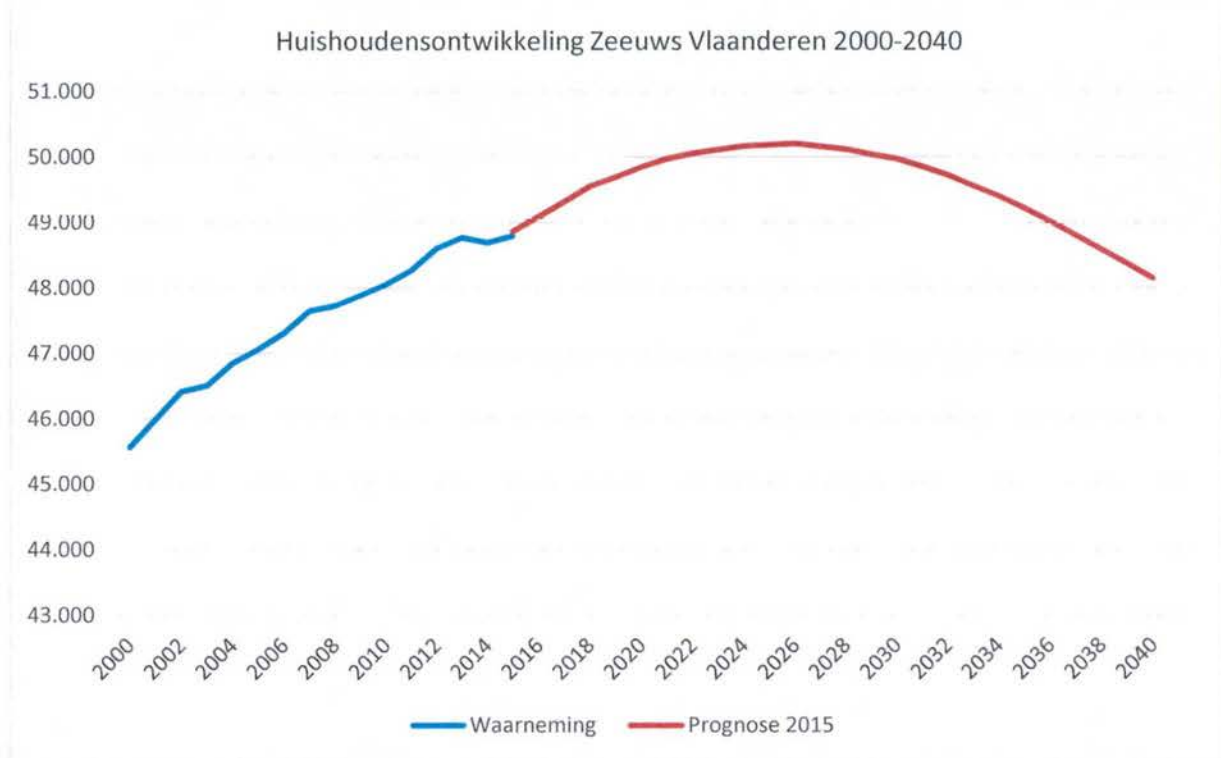
De rapportage bevat ook een samenvattend conclusie van werkelijke gegevens vergeleken met de geplande woningen/ prognoses.

BIJLAGE: ACTUELE PROVINCIALE PROGNOSES

Huishoudens en uitgangspunten voor regionale woningmarkt-afspraken Zeeuws-Vlaanderen (2015)

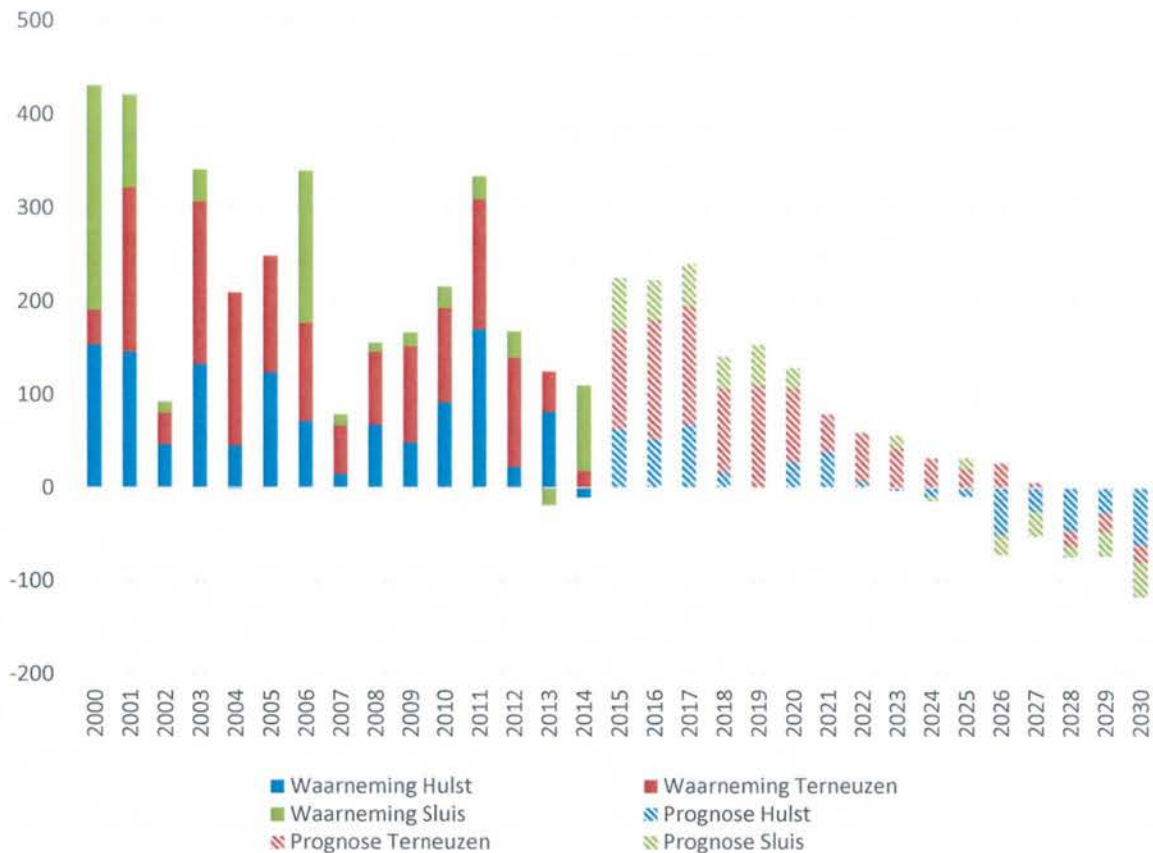
KWANTITATIEF

In Zeeuws Vlaanderen blijft het aantal huishoudens nog een aantal jaren doorgroeien. In de afgelopen jaren lijkt het of het aantal huishoudens stabiel is gebleven of gedaald. Dit wordt echter veroorzaakt door een trendbreuk in de landelijke huishoudenregistratie van het CBS, waarbij alleenstaande huishoudens zijn ondergebracht in een andere categorie. In Zeeuws Vlaanderen gaat het om ongeveer 200 huishoudens. Het aantal huishoudens groeit nog tot 2026 met 1121. Daarna gaat het aantal dalen waarbij het aantal huishoudens in Zeeuws Vlaanderen in het jaar 2037 weer op het niveau van nu is.



Wanneer gekeken wordt naar de jaarlijkse huishoudengroei van de afgelopen jaren in de Zeeuws Vlaamse gemeenten dan is een dalende trend herkenbaar in het verleden die doorgetrokken wordt in de toekomst. De cijfers zijn in het jaar 2013 gecorrigeerd voor de aanpassing van de huishoudentelling van het CBS. Opvallend is dat na 2017 de jaarlijkse groei van het aantal huishoudens een stap terug maakt en dan stapsgewijs steeds lager wordt. De groei slaat in Hulst het eerst om in een daling (2023), Sluis volgt een jaar later en Terneuzen volgt in 2028. De huishoudendaling wordt ingezet door de vergrijzing: de huishoudenverdunningstrend raakt uitgewerkt waardoor ondanks het positieve migratiesaldo de steeds ouder wordende bevolking ervoor zorgt dat er een daling van het aantal huishoudens ontstaat.

Jaarlijkse groei van het aantal huishoudens per gemeente in Zeeuws Vlaanderen waarneming en prognose (2000-2030)



Dit leidt tot de volgende kwantitatieve uitgangspunten voor de regionale woningmarktafspraken van Zeeuws-Vlaanderen: de uitsplitsing per gemeente is voor het regionale uitgangspunt niet relevant, maar helpt wel bij het onderling afbakenen van de locatie van de woningbouwplannen. Ter indicatie is ook de huishoudenontwikkeling in de afgelopen jaren weergegeven. De woningbehoefte voor de komende jaren wordt niet alleen bepaald door de berekende huishoudengroei volgens de Provinciale prognose, maar ook door de inhaalvraag die is ontstaan door de achterblijvende woningbouw tijdens de recente crisisjaren. Het afdoende onderbouwen van deze inhaalvraag is nog niet gereed, maar de verwachting is dat deze tussen de 0 en 20 % kan liggen.

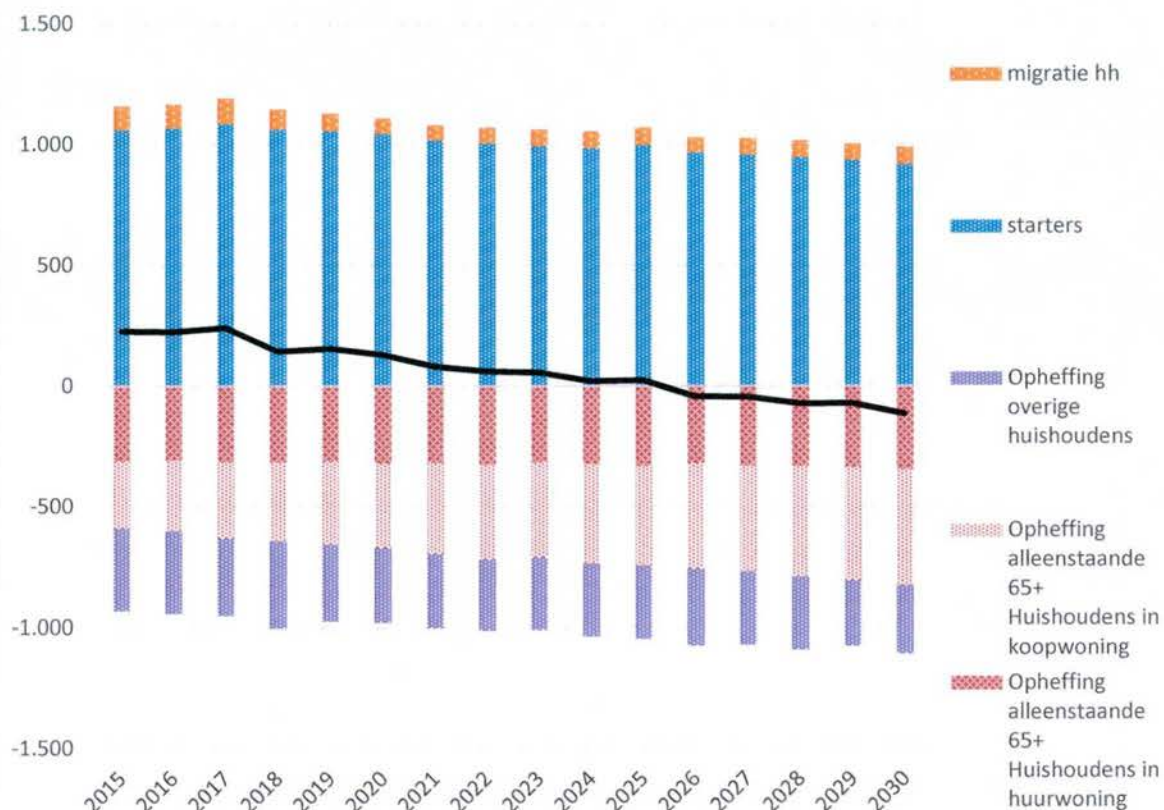
Tabel 1: kwantitatief uitgangspunt regionale woningmarktafspraken Zeeuws Vlaanderen

gemeente/regio	Huishoudenontwikkeling		Inhaalvraag	woningbehoefte
	2012-2015	2016-2026		
Gemeente Hulst	95	190	ntb	190 + inhaalvraag
Gemeente Terneuzen	178	721	ntb	721 + inhaalvraag
Gemeente Sluis	102	210	ntb	210 + inhaalvraag
Zeeuws Vlaanderen	375	1.121	ntb	1121 + inhaalvraag

In onderstaand figuur is te zien hoe de afname van de huishoudengroei ontstaat. Elk jaar komen zo'n 1000 starters op de woningmarkt die kiezen tussen een nieuwbouwwoning of bestaande huur- of koopwoning. Ook komen er per saldo jaarlijks ongeveer 100 huishoudens bij door buitenlandse of binnenlandse migratie. De bestaande woningen komen vrij door doorstroming van huishoudens naar

een andere woning in de regio of door verhuizing of overlijden. Wanneer een huishouden ophoudt te bestaan door overlijden of verpleegtehuis wordt het huishouden opgeheven. In de figuur is te zien dat wanneer het aantal starters en migrerende huishoudens het aantal opgeheven huishoudens overtreft het aantal huishoudens groeit. In 2026 overtreft het aantal opgeheven huishoudens het aantal nieuwe huishoudens zodat er huishoudendaling ontstaat. Opvallend hierbij is dat de groei van het aantal opgeheven huishoudens veroorzaakt wordt door de toename van het aantal alleenstaande oudere huishoudens in een koopwoning die opgeheven worden. Het betreft hier vaak kwetsbare woningen met achterstallig onderhoud.

Ontwikking aantal starters en opheffingen van huishoudens op de woningmarkt van Zeeuws Vlaanderen



KWALITATIEF

De veranderingen van de omvang van de huishoudentypes is veel omvangrijker dan de ontwikkeling van het totale aantal huishoudens in de komende 10 jaar. Er komen ruim 3500 huishoudens bij van 60 jaar en ouder, terwijl het aantal jongere huishoudens, met name het aantal 'gezinshuishoudens' afneemt met ongeveer 2400 huishoudens. Het aantal oudere alleenstaande huishoudens neemt toe met 2000, het aantal gezinnen (30-60 jaar) met kinderen neemt juist af met 1400.

Deze verschuivingen zijn over 10 jaar niet voorbij, met name het aantal 80 plussers gaat dan sterk toenemen waarbij een verdubbeling van het aantal 80 plus huishoudens wordt verwacht.

Tabel 2: Ontwikkeling huishoudens (leeftijd en type) Zeeuws Vlaanderen 2016 tot 2026

Huishoudentype	15-29 jaar	30-59 jaar	60-79 jaar	80 plus	Totaal
Alleenstaanden	-303	-11	1124	1095	1905
Een ouder	-36	-126	183	-28	-7
Samenwonend zonder kind	-260	-639	292	486	-121
Samenwonend met kind	250	-1273	321	13	-689
Overige	10	40	1	33	33
Totaal	-339	-2009	1921	1599	1121

Tabel 3: Ontwikkeling huishoudens (leeftijd en type) gemeente Hulst 2016 tot 2026

Huishoudentype	15-29 jaar	30-59 jaar	60-79 jaar	80 plus	Totaal
Alleenstaanden	-97	-36	281	340	488
Een ouder	-7	-59	51	-14	-29
Samenwonend zonder kind	-36	-194	153	89	12
Samenwonend met kind	55	-499	158	5	-281
Overige	2	2	3	-7	0
Totaal	-83	-786	646	420	190

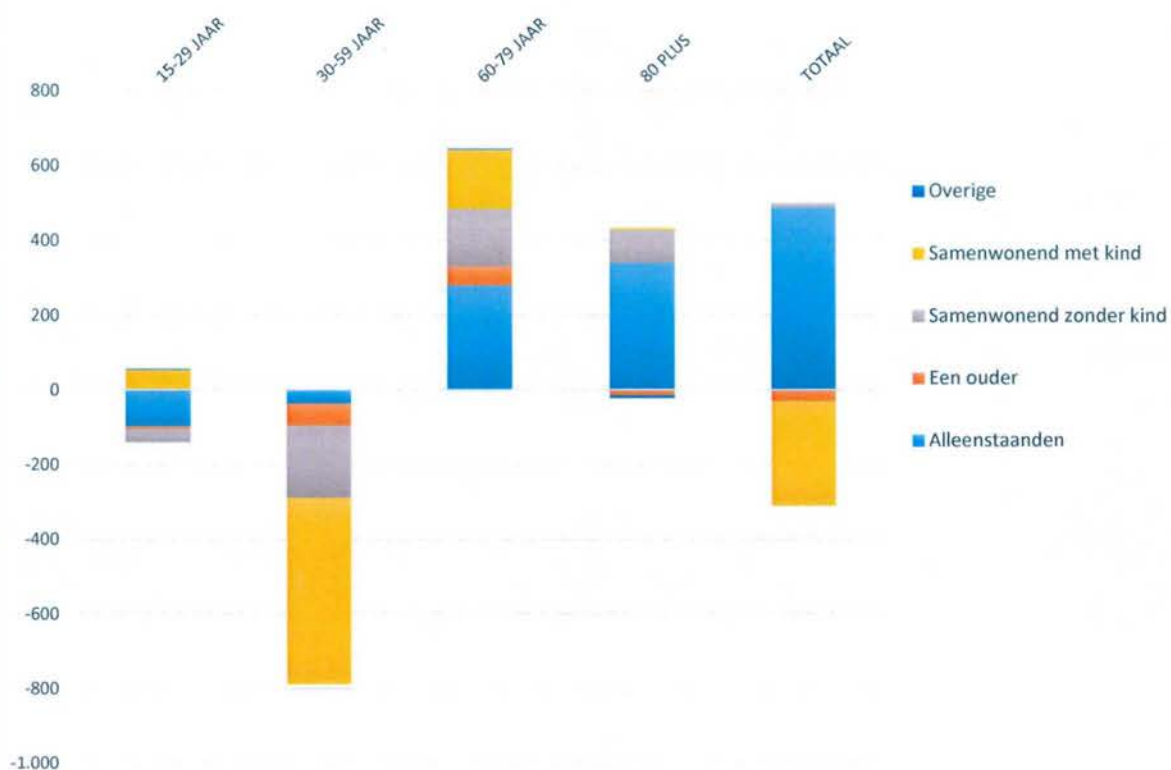
Tabel 4: Ontwikkeling huishoudens (leeftijd en type) gemeente Terneuzen 2016 tot 2026

Huishoudentype	15-29 jaar	30-59 jaar	60-79 jaar	80 plus	Totaal
Alleenstaanden	-143	22	652	492	1023
Een ouder	-14	-50	53	5	-6
Samenwonend zonder kind	-163	-386	121	363	-65
Samenwonend met kind	138	-493	83	9	-263
Overige	14	29	-4	-7	32
Totaal	-168	-878	905	894	721

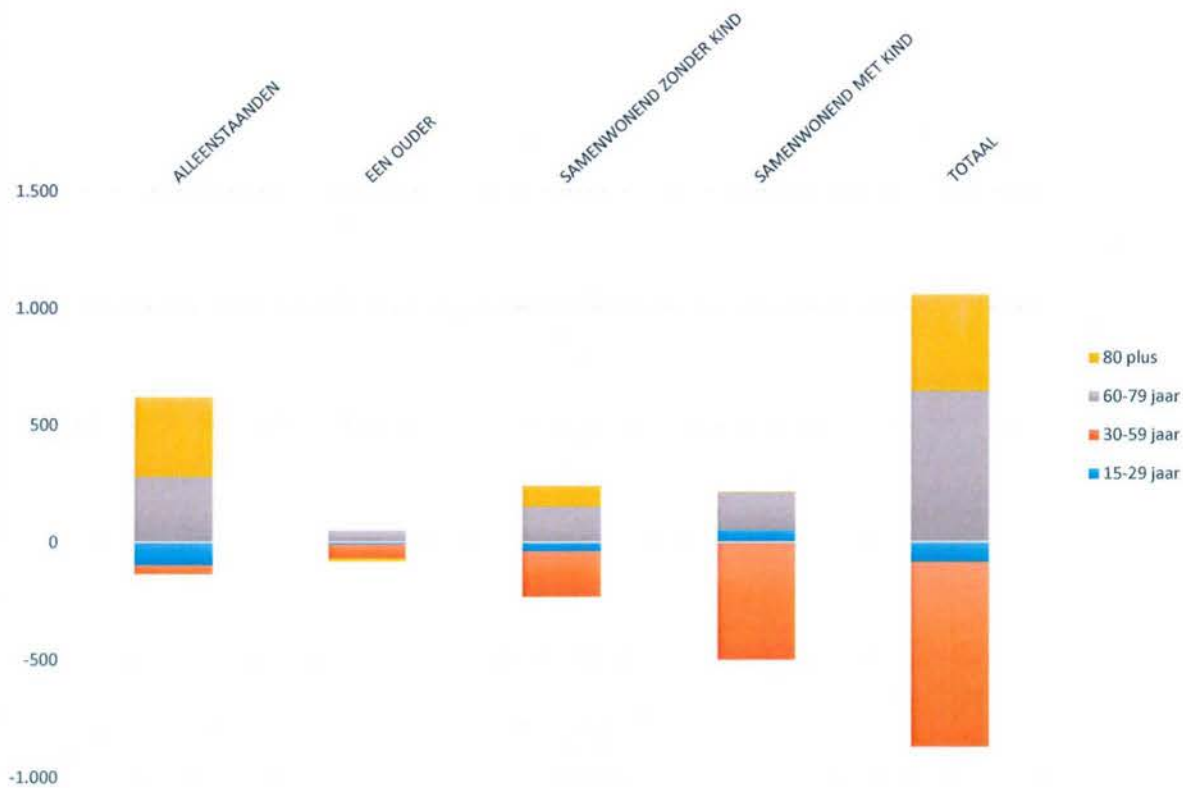
Tabel 4: Ontwikkeling huishoudens (leeftijd en type) gemeente Sluist 2016 tot 2026

Huishoudentype	15-29 jaar	30-59 jaar	60-79 jaar	80 plus	Totaal
Alleenstaanden	-63	3	191	263	394
Een ouder	-15	-17	79	-19	28
Samenwonend zonder kind	-61	-59	18	34	-68
Samenwonend met kind	57	-281	80	-1	-145
Overige	-6	9	2	-4	1
Totaal	-88	-345	370	274	210

Ontwikkeling huishoudentypen per leeftijdsgroep 2016-2026 Regio Zeeuws Vlaanderen



Ontwikkeling huishoudentypen per leeftijdsgroep 2016-2026 Regio Zeeuws Vlaanderen



[illegible]

1. OVERZICHT GEGEVENS (2015)

2a Werkelijk aantal inwoners over het jaar 2015 (1-1 t/m 31-12)

	Inwoners 1/1/jaar [x]	Inwoners 1/1/jaar [y]	Toename/ afname
Hulst	27360	27372	12
Sluis	23747	23639	-108
Terneuzen	54577	54657	80
	105684	105668	-16

2b Overzicht geboorte en sterfte over het jaar 2015 (1-1 t/m 31-12)

	Geboorte	Sterfte	Saldo
Hulst	230	295	-65
Sluis	185	315	-130
Terneuzen	479	658	-179
Zeeuws Vlaanderen	894	1268	-374

2c Migratiegegevens over het jaar 2015 (1-1 t/m 31-12)

	Binnenlands Migratiesaldo	Buitenlands Migratiesaldo	Migratiesaldo
Hulst	22	54	76
Sluis	-62	83	21
Terneuzen	33	230	263
Zeeuws Vlaanderen	-7	367	360

2d Leegstand van woningen per 1 januari 2016¹

	Leegstand
Terneuzen	710
Sluis	630
Hulst	340
Zeeuws-Vlaanderen	1680

2e Provinciale prognoses (IPB-Primos 2015; Tern in cijfers) versus werkelijk toe-/afname over het jaar 2015

	Inwoners (progn)	Inwoners (waarneming)	Verschil	Huishoudens (prog)	Huishoudens (waarneming)	Verschil
Hulst	-61	12	73	63	-39	-102
Sluis	-6	-108	-102	107	21	-86
Terneuzen	-37	80	117	55	147	92
Zeeuws Vlaanderen	-104	-16	-88	225	129	-96

2f Stand van zaken terugbrengen plancapaciteit

- Verslag gemeente Terneuzen
- Verslag gemeente Sluis
- Verslag gemeente Hulst

¹ Bron: Dashboard Leegstand CBS

1. OVERZICHT GEGEVENS (2016)

2a Werkelijk aantal inwoners over het jaar (1/1/2016 t/m 31/12/2016)

	Inwoners 1/1/jaar [x]	Inwoners 1/1/jaar [y]	Toename/ afname
Hulst	27372	27400	28
Sluis	23639	23654	15
Terneuzen	54657	54592	-65
Zeeuws Vlaanderen	105668	105646	-22

2b Overzicht geboorte en sterfte over het jaar (1/1/2016 t/m 31/12/2016)

	Geboorte	Sterfte	Saldo
Hulst	189	283	-94
Sluis	130	270	-140
Terneuzen	466	626	-160
Zeeuws Vlaanderen	785	1179	-394

2c Migratiegegevens over het jaar (1/1/2016 t/m 31/12/2016)

	Binnenlands Migratiesaldo	Buitenlands Migratiesaldo	Migratiesaldo
Hulst	-40	162	122
Sluis	-4	159	155
Terneuzen	-357	452	95
Zeeuws Vlaanderen	-401	773	372

2d Leegstand van woningen per 1 januari 2017¹

	Leegstand
Terneuzen	740
Sluis	580
Hulst	360
Zeeuws-Vlaanderen	1680

2e Provinciale prognoses (IPB-Primos 2015; Tern in cijfers) versus werkelijk toe-/afname over het jaar 2016

	Inwoners (progn)	Inwoners (waarneming)	Verschil	Huishoudens (progn)	Huishoudens (waarneming)	Verschil
Hulst	-67	28	95	52	*	
Sluis	-1	15	16	128	*	
Terneuzen	-30	-65	-35	43	*	
Zeeuws Vlaanderen	-98	-22	76	223	*	

- * Per augustus 2017 beschikbaar

2f Stand van zaken terugbrengen plancapaciteit

- Verslag gemeente Terneuzen
- Verslag gemeente Sluis
- Verslag gemeente Hulst

¹ Bron: Dashboard Leegstand CBS



Vereniging van
Zeeuwse Gemeenten

archief

Aan het college van gedeputeerde staten
van Zeeland,
Postbus 6001,
4330 LA Middelburg

uw kenmerk

uw brief d.d.

ons kenmerk

bijlage(n)

contactpersoon

bezoekadres

BO

doorkiesnr

Kanaalweg 3

0118-675572/573

onderwerp

datum 05 SEP. 2017

onderzoek woningbehoefte

Geacht college,

Wij hebben kennis genomen van uw besluit om een onderzoek te starten naar de woningbehoefte in Zeeland. De gemeenten onderschrijven de noodzaak daartoe. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald aan de hand van de huishoudengroei volgens de Provinciale Bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland voor de komende tien jaar, de berekende inhaalvraag en de verwachte additionele vraag door de komst van de marinierskazerne in Vlissingen.

Uiteraard onderschrijven wij de noodzaak van het hebben van goede woningmarktafspraken. Maar de huidige opzet laat het ons inziens onvoldoende toe om in te spelen op de ontwikkelingen in de markt. Flexibiliteit is daarbij noodzakelijk. Een voorbeeld daarvan is recente aankondiging van de komst van Dong Energy voor de bouw en het onderhoud van windmolenparken op zee. Daarbij zou het gaan om circa 1000 arbeidsplaatsen. Als Zeeland een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven wil zijn zal de woningmarkt daarop moeten kunnen inspelen.

Wij hechten eraan dat de gemeenten worden betrokken bij (de opzet van) het onderzoek en nodigen uw collegelid mevrouw Schönknecht uit om daarover in het eerstvolgende portefeuillehoudersoverleg ruimtelijke ordening en volkshuisvesting c.a. op 10 oktober a.s.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

Het dagelijks bestuur van de VZG,
namens dit de voorzitter.

(drs R.J. van der Zwaag)

Correspondentieadres:
Postbus 6000,
4330 LA Middelburg
T. 0118-675572/573
E. r.klaasse@middelburg.nl

Rek 285154966
Iban NL74BNGH0285154966
Bic BNGHNL2G
BTW NL8020.45.492.B.01
KVK 40310242

Provinciale afdeling van de
Vereniging van Nederlandse Gemeenten