



17027135

Gedeputeerde Staten**Provinciale Staten van Zeeland**
t.a.v. statengriffier**onderwerp**
Afspraken verhuurplicht Sluis**kenmerk**
17027846**behandeld door**
ir. P.C.M. Broekhuis
+31 118 631945**verzonden**
11 DEC. 2017

Middelburg, 7 december 2017

Geachte voorzitter,

Met deze brief informeren wij u over de overeenstemming die bereikt is met het College van B&W van Sluis en de ontwikkelaars betreffende de 'verhuurplicht' voor Cadzand-Bad en het Havengebied Breskens.

Met deze afspraken wordt maatwerk geleverd voor het stedelijk gebied van Cadzand-Bad (zoals opgenomen in de Kustvisie) en het plangebied voor het Havengebied Breskens (zoals wordt opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan Havengebied Breskens). De gehanteerde systematiek is eveneens bruikbaar voor de overige badplaatsen uit de Kustvisie.

De afspraken hebben kort samengevat betrekking op:

- Het concretiseren van het begrip 'additionele migratie' bij bijzondere projecten waarvoor op basis van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 mogelijkheden worden geboden.
- De onderbouwing van een regionale behoefte aan 'Deeltijdwonen' of recreatie zonder verhuurplicht op basis waarvan een apart contingent beschikbaar wordt gesteld.
- Een nadere uitwerking van de verhuurplicht voor de overige appartementen die niet op basis van bovengenoemd contingent worden gerealiseerd.

De afspraken gelden tenminste voor 2 jaar. Na 2 jaar zullen deze worden geëvalueerd. Op basis van monitoring en evaluatie kan na 2 jaar bijstelling plaatsvinden

Additionele migratie

... "In de woningbehoefte voor reguliere woningen is géén rekening gehouden met bijzondere projecten die dermate bijzonder van aard zijn dat er additionele migratie door wordt veroorzaakt. Indien overtuigend aangetoond kan worden dat dit het geval is, is het mogelijk (een deel van) het aanbod te ontwikkelen naast de projecten die binnen de gestelde woningbehoefte van de regionale woningmarktafspraken vallen (uit Omgevingsplan Zeeland 2012-2018)."

Om te kunnen beoordelen of sprake is van een bijzonder project dat leidt tot additionele migratie is een tweetal criteria geformuleerd:

- Een minimale absolute verkoopprijs van € 500.000,- VON (per appartement)
- Een minimale prijs per m2 van € 4.000,- VON.

Wanneer aan beide criteria wordt voldaan valt de woning onder de bijzondere categorie voor additionele migratie zoals omschreven in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (en valt daarmee niet onder woningmarktafspraken of het nieuwe contingent voor deeltijdwonen).

Appartementen die voldoen aan gestelde criteria kunnen permanent, in deeltijd of voor verhuur worden gebruikt. De eigenaar is vrij om hier een eigen afweging in te maken.

Deze mogelijkheid is van toepassing op nieuw te realiseren appartementen. Deze mogelijkheid wordt ook geboden voor reeds in aanbouw zijnde/onlangs gerealiseerde appartementen die voldoen aan de gestelde criteria. Voor welke in aanbouw zijnde/onlangs gerealiseerde appartementen dit betreft worden de komende weken nog aanvullende afspraken gemaakt met de gemeente en de ontwikkelaars.

Contingent Deeltijdwonen

Met de in de kadernota voor de Omgevingsvisie door het college van GS voorgestane voorkeursvariant wordt een aparte beleidscategorie voor 'Deeltijdwonen' (of recreatie zonder verhuurplicht) gerealiseerd. Voor deze categorie komt een apart contingent beschikbaar.

De omvang van dit contingent is gebaseerd op een in opdracht van de provincie voor de gemeente Sluis opgestelde behoefteprognose voor de specifieke behoefte aan Deeltijdwonen. Deze prognose dient ter onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking (de laddertoets). Iedere 2 jaar wordt een nieuwe prognose opgesteld.

Dit contingent wordt aangevuld met eenzelfde aantal appartementen als waarvoor de gemeente Sluis de bestemming wijzigt van recreatie (zonder verplichting tot verhuur) naar wonen. Overeenkomstig hetgeen hierover in het voorgaande onder 'additionele migratie' is opgemerkt.

Voor appartementen die worden gerealiseerd vanuit dit contingent geldt dat deze zijn vrijgesteld van een verplichting tot verhuur. Eigenaren kunnen zelf de afweging maken of ze de woning/appartement wel/niet voor verhuur willen aanbieden

Recreatieve verhuur

Voor minimaal 1/3 van het aantal te realiseren woningen/appartementen met een recreatiebestemming blijft de verhuurplicht van toepassing. Onder de verhuurplicht wordt verstaan dat deze woningen/appartementen minimaal 120 dagen per jaar (1/3 van het jaar) tegen een marktconforme prijs te huur worden aangeboden.

Besluitvorming kadernota omgevingsvisie

De door GS voorgestane voorkeursvariant aangaande dit onderwerp in de kadernota Omgevingsvisie 2018 maakt het mogelijk om uitwerking te kunnen geven aan bovenstaande afspraken.

Met vriendelijke groet,

gedeputeerde staten,

Drs. J.M.M. Polman, voorzitter

A.W. Smit, secretaris

Bijlagen: div.

Aan de Provinciale Staten van Zeeland
Postbus 6001
4330 LA MIDDELBURG

Datum: 05 december 2017

Betreft: Verplichte huur
Ref.: 2017.237//RvP//dt

Geachte leden van de Provinciale Staten,

Naar aanleiding van de discussie rondom de verplichte verhuur van recreatiewoningen en appartementen is de "Pilot Cadzand-Bad" opgesteld. Doel van de pilot was de problematiek rondom de verplichte verhuur verder te onderzoeken en te komen tot een oplossing voor de discussie die ontstaan was rondom dit onderwerp.

De pilot is uitgevoerd door de provincie Zeeland en de gemeente Sluis, in samenwerking met de ontwikkelaars.

Als basis voor verdere besluitvorming zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd:

- Streefbeeld Cadzand-Bad Natuurlijk & Stijlvol door Z.K.A.
- Juridisch onderzoek bestemmingsregeling Deeltijd Wonen door Rho.
- Behoefteraming Deeltijd Wonen Sluis door RIGO.
- Studie naar verhuurpercentages gerealiseerde projecten door de ontwikkelaars.

De verplichte verhuur bleek een bijzonder complexe materie te zijn, die tot de nodige discussie heeft geleid tussen de ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente Sluis, een ambtelijke vertegenwoordiging van de provincie en de vertegenwoordigers van de ontwikkelaars.

Uiteindelijk zijn we tot een voorstel gekomen waar zowel de ambtenaren van de provincie en de gemeente, maar ook de ontwikkelaars achter kunnen staan. Dit voorstel zal, na instemming van de Colleges van GS en van B&W van de gemeente Sluis binnenkort op de gebruikelijke manier aan u worden gepresenteerd.

In het voorstel waarin nu sprake is van een beperkte verplichte verhuur hoeft de "laddertoets" die tot veel problemen en discussie zou leiden niet meer uitgevoerd te worden.

Ook is sprake van een tweejaarlijkse herziening van de plan voorraad, waardoor ook in de toekomst afstemming van te realiseren aantallen mogelijk blijft.

Hoewel in de bereikte overeenstemming verplichte verhuur niet geheel is uitgesloten, zijn de betrokken vertegenwoordigers van de ontwikkelaars tevreden met deze afspraken.

Zo ontstaat voor alle betrokken overheden en ontwikkelaars een helder afsprakenkader.

Wij hopen dat de bereikte overeenstemming ook op uw instemming mag rekenen.

Uiteraard zijn we bereid ons standpunt nader toe te lichten.

Hoogachtend,

Compagnie t Zoute Faas Development Roompot Van der Poel