17009372

Aan de leden van de
Provinciale Staten van Zeeland
Postbus 6001
4330 LA MIDDELBURG

Datum: 02 mei 2017

Betreft: Verhuurplicht
Ref.: 2017.101//RvP//dt

Geachte leden van Provinciale Staten,

Op 24 maart jl. hebben wij ingesproken in uw commissie Ruimte, betreffende de verhuurplicht en de centrale bedrijfsmatige exploitatie van recreatief bestemde woningen en appartementen.
Er is toen ook een melding gemaakt van het voorgenomen gesprek met de betrokken ambtenaren van de provincie.
In bijlage treft u ons schrijven aan naar aanleiding van het gesprek dat op 03 april jl. heeft plaats gevonden.

Wij hopen dat u onze argumenten in uw verdere besluitvorming wilt betrekken.

Hoogachtend,

Namens de ontwikkelaars

Aannemersbedrijf Van der Poel bv

Compagnie het Zoute

PROVINCIE ZEELAND
AFD. SG AMBT.
AFD. TERMIJN pb - Sta
DATUM - 4 MEI 2017
DOC.NR
ZAAK NR
CLASS

Provincie Zeeland
t.a.v. de heer
Postbus 6001
4330 LA MIDDELBURG

Terneuzen, 25 april 2017

Geachte heren,

Op 3 april jl. hebben wij een constructief overleg gevoerd naar aanleiding van een door ons ingezonden brief naar het College van Gedeputeerde Staten over de verhuurverplichting. In dat gesprek bleek dat u onze gedachtegang over een derde categorie, tussen recreatieverblijven enerzijds en reguliere woningen anderzijds, in principe kunt onderschrijven, maar dat er nog veel onduidelijkheid bestaat over de wijze waarop de derde categorie zou kunnen worden ingericht. U hebt ons daarop uitgedaagd om met nadere voorstellen te komen.

Wij nemen de uitdaging aan en stellen voor in bestemmingsplannen een aparte categorie van woonbestemmingen mogelijk te maken, te weten "Tweede woning". De bestemmingsomschrijving en de gebruiksbepalingen van deze categorie woningen bieden een aantal evidente verschillen met de verblijfsrecreatiebestemming en de woonbestemming. Onderstaand hebben we dat op een rij gezet.

	Wonen	Verblijfsrecreatie	Tweede woning
Permanent wonen toegestaan	Ja	Nee	Nee
Hoofdadres ingeschreven	Ja	Nee	Nee
Maximale verblijfsduur/jaar	onbeperkt	90 dagen	180 dagen
Max. aaneengesloten periode	onbeperkt	30 dagen	180 dagen
Beheer en onderhoud	Individuele eigenaar/VVE	Gebiedscollectief	VVE
Verhuurbaarheid	Keuze eigenaar	Verplicht, min. 270 dagen	Keuze eigenaar
In geval van verhuur: Bedrijfsmatige exploitatie	Niet verplicht	Verplicht	Verplicht
Verhuurregeling	Vrij in te vullen	Via park (rendement)	Via VVE, maximaal twee verhuurorganisaties

Wij zijn het met u eens dat conform de passage in het Omgevingsplan de tweede woningen in de regionale woningmarktafspraken opgenomen dienen te worden in een aparte categorie. Letterlijk stelt het Omgevingsplan naar onze mening terecht: *"Bij de berekening van de woningbehoefte wordt geen rekening gehouden met projecten voor deeltijdwonen die dermate bijzonder van aard zijn en geen precedent kennen in Zeeland, 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."*

Aantonen dat er additionele migratie door wordt veroorzaakt kan alleen achteraf, vooraf kunnen slechts verwachtingen worden weergegeven. Dat betekent dat een adequaat monitoringssysteem noodzakelijk is en dat het aantal eenheden dat gelijktijdig op de markt gebracht wordt, afgestemd moet worden op de verwachte marktvraag (ladder voor duurzame verstedelijking).

Het monitoringssysteem zal moeten starten met een adequate nulmeting, waarin per bestaand adres is weergegeven het project waar het adres deel van uitmaakt, het type eenheid, de omvang in m2 gbo, de vigerende planologische status, de vigerende status conform de Gemeentelijke Basis Administratie en de regioaanduiding van het hoofdadres van de eigenaar.

Het verdient daarbij de voorkeur te beginnen met de badplaats Cadzand-Bad en met behulp van de ervaringen daar de nulmeting verder uit te spreiden over eerst de gemeente Sluis en daarna de provincie Zeeland. Wij zijn bereid de nulmeting in Cadzand-Bad voor onze rekening te nemen en de resultaten daarna over te dragen aan gemeente en provincie. Daarmee kunnen we vooruitlopend op discussies in het kader van de kustvisie al slagen maken en feitelijke informatie verstrekken.

Wij zijn er op voorhand van overtuigd dat er veel adressen in Cadzand-Bad zijn die een permanente woonbestemming hebben maar uitsluitend recreatief gebruikt worden, hetzij als tweede woning, hetzij als verhuurobject. In de nieuw gerealiseerde projecten die allen voor het grootste deel een verblijfsrecreatiebestemming hebben, komen alle drie categorieën voor, maar de precieze verhouding is niet af te lezen uit de bestemming. Dat betekent dat er thans geen relatie aanwezig is tussen bestemmingen en feitelijk gebruik. Een adequate nulmeting biedt inzicht in de werkelijke situatie.

Die feitelijke informatie is ook nodig om een aantal hardnekkige argumenten in de discussie over de verhuurverplichting te ontkrachten dan wel kracht bij te zetten en deze te adresseren per categorie (Wonen, Verblijfsrecreatie, Tweede woning). Wij denken aan de volgende argumenten die door voor- en tegenstanders van de verhuurverplichting te pas en te onpas worden gebruikt:

- De relatie tussen de gemiddelde bezetting van een te verhuren eenheid en de verhuurverplichting. Wordt een te verhuren eenheid vaker gebruikt door huurders en eigenaar samen als gevolg van de aanwezigheid van een verhuurverplichting? Ofwel heeft de verhuurverplichting invloed op de gevreesde leegstand?
- Het uitgavenpatroon in de regio van de gebruikers van een te verhuren eenheid . Wie besteedt meer in de regio: de gemiddelde huurder of de eigenaar van een te verhuren eenheid die er zelf een periode in doorbrengt?
- Het investeringsniveau in de badplaats als geheel. In hoeverre worden projecten nog uitgevoerd als er sprake is van een verhuurverplichting op alle eenheden, met uitzondering van de permanente woonbestemming?
- De differentiatie in kwaliteit van de te verhuren eenheden. In welke mate kunnen er ook projecten van hogere kwaliteit, passend bij een vermogende doelgroep, gerealiseerd worden als er sprake is van een verhuurverplichting?
- De mate waarin de bezettingsgraad van hotels wordt beïnvloed. In hoeverre wordt de exploitatie van hotels uitgehold door complexen van recreatieappartementen met een verplichte verhuur op de markt te brengen?
- Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van gebouwen en omgeving. Op welke wijze kan gegarandeerd worden dat de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft door een goed beheer van gebouwen en openbare ruimte? Ofwel werkt (het ontbreken van) een verhuurverplichting verkrotting in de hand?
- De mate waarin de aanwezigheid en succesvolle exploitatie van dagrecreatie, horeca, detailhandel, dienstverlening en aanpalende bedrijvigheid wordt beïnvloed. In hoeverre ontstaat en blijft er voldoende reuring om voorzieningen bedrijfsmatig gezond in stand te houden?
- De seizoensinvloed. Op welke eenheden gaat het eerst leegstand optreden als de bezettingsgraad terugloopt, bijvoorbeeld als gevolg van een paar slechte seizoenen?
- De handhaafbaarheid van de regeling. Op welke wijze kan de verhuurverplichting tegen redelijke kosten gehandhaafd worden?

- De verschillen in opvatting over de verhuurplicht tussen Nederlandse, Duitse en Belgische kopers.

Wij gaan er daarbij van uit dat u met ons streeft naar een economische structuurversterking van het kustgebied, zonder dat daarbij de kwaliteiten van de kust ondergesneeuwd raken. Daarbij is het in de gemeente Sluis als sinds een jaar of tien duidelijk waar wel en waar niet bebouwing denkbaar is ten behoeve van een residentieel gebruik (Wonen, Verblijfsrecreatie of Tweede woning). Cadzand-Bad is in die zin ook een logische keuze als pilot, omdat de piketpalen daar het duidelijkste zijn. Er is wat ons betreft geen enkele discussie over de vraag of de uitvoering van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en de Schilvisie Cadzand-Bad wenselijk is. Ook de wijze waarop deze uitvoering wordt vormgegeven met per individuele ontwikkeling een beoordeling door het Q-team (op grond van Ontwikkelingsplan en Schilvisie), een besluit door het college en een verankering in een bestemmingsplan of omgevingsvergunning met afwijking staat voor ons niet ter discussie. We willen met u zoeken naar een praktische manier om de verschillende categorieën (Wonen, Verblijfsrecreatie, Tweede woning) in een goede verhouding te realiseren, passend bij de marktvraag.

Er is immers geen enkele ontwikkelaar die gaat bouwen voor leegstand, zoals wel eens wordt gesuggereerd. De kans dat er leegstand ontstaat met verkrottingsverschijnselen, wordt bij tweede woningen sterk gereduceerd, omdat naast de aantrekkelijkheid van de regio om er regelmatig te verblijven de waarde van het vastgoed een van de redenen is om als particulier een eenheid te kopen. Puur op speculatie kopen in een regio, waar geen alternatieven voor het verblijfsrecreatief gebruik zijn, is alleen op zeer korte termijn (kopen van nieuwbouw en verkopen als het in gebruik genomen is) eventueel denkbaar. In geval van verblijfsrecreatieobjecten met verhuurverplichting wordt de investering getriggerd door het beloofde rendement op de verhuur. De binding met de plek hoeft er daarbij niet te zijn, de investering kan gebaseerd zijn op een puur financieel motief.

Ook de bovenstaande beschouwing pleit ervoor nu te investeren in het boven tafel brengen van feitelijke informatie. Immers in Cadzand-Bad zijn de eerste nieuwe gebouwen al weer een jaar of vijf in gebruik en daaruit is de aanwezigheid van het speculatiemotief af te leiden, in de verschillende categorieën.

Wij hebben er belang bij deze feitelijke informatie op korte termijn boven tafel te brengen op een controleerbare manier. Immers wij zijn als ontwikkelende partijen niet gebaat bij de al veel te lange onzekerheid over het overheidsbeleid inzake de verhuurverplichting. Zeker in Cadzand-Bad is de markt op dit moment rooskleurig, maar wij vrezen dat de huidige flow in elkaar zal zakken als de onzekerheid te lang aanhoudt. Als gevolg van de voortdurende onzekerheid over de verhuurverplichting wordt op dit moment de bouw in Cadzand-Bad tegenhouden en zijn er nauwelijks eenheden meer te koop. Als dat te lang duurt, ontstaat een stuwmeer aan projecten dat op een later tijdstip dan ineens op de markt komt, hetgeen ten koste gaat van de kwaliteit.

Wij zijn dan ook bereid onze nek uit te steken en in samenspraak met de gemeente Sluis en de provincie Zeeland de nulmeting vorm te geven en op basis daarvan het voorstel voor de drie categorieën toe te passen op Cadzand-Bad. Dat geldt dan voor elk bestaand adres, elk project dat al in procedure is en elk project dat binnen afzienbare termijn op stapel staat (uitgaande van de huidige flow). De analyse en het voorstel voor toepassing kunnen wij voor de zomer van 2017 opleveren, zodat de gemeenteraad van Sluis en van Provinciale Staten een gefundeerd besluit kunt nemen voor de uitvoering van beleid in Cadzand-Bad als pilot en voor de wijze en termijn waarop de verdere uitwerking van de regeling voor de overige delen van de gemeente Sluis vormgegeven kan worden.

Wij zien uw spoedige reactie op bovenstaand voorstel met belangstelling tegemoet en maken graag nadere afspraken met u en de gemeente Sluis over de beschikbaarheid van bronmateriaal en de planning.

Compagnie Het Zoute Nederland B.V.

Aannemersbedrijf Van der Poel B.V.

Faas Development B.V.