

Datum vergadering:	22 december 2016
Agendapunt:	13
Ingediend door:	PvdA, D&T, SP
Onderwerp:	Evaluatie intrekking Verordening tweede woningen

De gemeenteraad van de gemeente Sluis, in vergadering bijeen op 22 december 2016,

Gelezen:

Het voorstel tot het instemmen met de evaluatie van de intrekking van de Verordening tweede woningen Sluis, de intrekking te handhaven, de ontwikkelingen van de tweede woningen te volgen en in 2021 weer een onderzoek uit te laten voeren;

Constateernde dat:

- In een aantal kernen het aandeel niet permanent bewoonde woningen fors is,
- Een belangrijk deel van de respondenten vindt dat het aandeel tweede woningen/recreatiewoningen in hun kern te groot is,
- De meningen over de aanwezigheid van tweede woningen sterk uiteen lopen,
- Er geconstateerd wordt dat er geen schaarste bestaat aan betaalbare woningen, maar dat dit tegelijkertijd vanuit een aantal kernen wordt bestreden omdat te koop staande vakantiewoningen zouden zijn meegeteld,
- Het college de moeilijkheid klaarblijkelijk ook wel inziet, omdat bij punt 3 in het besluit wordt gesproken over tweede woningen **problematiek**,

Overwegende dat:

- Het gebruik van woningen als tweede woning de herstructureringsopgave als becijferd in de MKBA Zeeuws Vlaanderen vermindert,
- Het aandeel tweede woningen in een kern (te) hoog wordt, dit de ervaren leefbaarheid vermindert voor een forse groep mensen,
- De problematiek sterk verschilt per kern in de gemeente Sluis en er dus behoefte aan maatwerk is,
- De mogelijkheid tot gebruik als tweede woning een prijsopdrijvend effect heeft.

Besluit:

Het besluit behorende bij het raadsvoorstel als volgt te wijzigen:

Het bestaande beleid ten aanzien van tweede woningen te herzien en te komen tot maatwerk per kern, door:

1. Een maximum percentage tweede woningen per kern aan te geven en vast te stellen.
2. Dit maximum herzien kan worden, of een ontheffing gegeven kan worden, als blijkt dat een woning langer dan een jaar tegen een marktconforme prijs vruchteloos te koop is aangeboden.
3. Het beleid en de gevolgen daarvan nauwgezet te monitoren
4. De monitoring uit voeren, in samenwerking met belanghebbenden als de dorpsraad van de betreffende kern, ondernemersverenigingen, e.d.

Het college legt een uitgewerkt, juridisch kloppend, voorstel voor uiterlijk in de raadsvergadering van juni 2017.

Ondertekening namens de fractie(s):

**Dit amendement is aangenomen/verworpen/ingetrokken
met stemmen voor en stemmen tegen.**

De gemeenteraad van de gemeente Sluis

De griffier,

De voorzitter,

mr. P.T.G. Claeijs

mr. A.M.M. Jetten MSc

Toelichting:

Het tweede woningbeleid en het intrekken van de verordening blijft een punt van discussie.

In de MKBA Zeeuws Vlaanderen (oktober 2013), uitgevoerd door het Economisch Instituut voor de Bouw in opdracht van de Provincie Zeeland en de Rijksoverheid, kwam naar voren dat er als gevolg van de krimp van de bevolking, een fors woningenoverschot ontstaat. Als er veel woningen leegstaan leidt dit tot verpaupering en leefbaarheidproblemen. De woningvoorraad herstructureren (slopen) werd voor Zeeuws Vlaanderen al becijferd op 100 miljoen euro (contante waarde 2012). Er werd echter ook berekend dat het accepteren van de leefbaarheidproblemen nog grotere maatschappelijke kosten veroorzaakt dan die van de sanering van de woningvoorraad.

Huizen verkopen als tweede woning maakt de herstructureringsopgave kleiner, vanuit het motto dat een huis beter in gebruik kan zijn als tweede, niet permanent bewoonde woning, dan dat het leeg staat.

Het blijkt echter ook dat het zeer regelmatig voor komt dat tweede woningen na verloop van tijd steeds minder vaak bewoond worden en dan alsnog verpauperen.

De vrijheid om een woning als tweede woning te verkopen heeft, in een aantal kernen, een prijsopdrijvend karakter. Enerzijds is dat positief voor de verkopende partij, anderzijds kan dit er ook toe leiden dat huizen te duur worden voor bijvoorbeeld startende jongeren die wel graag in de eigen kern zouden willen blijven wonen.

Samengevat komt het er op neer dat de tweede woningenproblematiek sterk verschilt per kern. Als de problematiek verschilt, zou de oplossing dus ook moeten verschillen! Daarom pleiten wij voor maatwerkoplossingen per kern.