

Provinciale Staten

Zaaknummer: 84515

**Vragen van het statenlid J.H. Verburg en C. Jacobusse (ChristenUnie Zeeland)
ingevolge artikel 44 reglement van orde**

AANHANGSEL

tot de notulen van de provinciale staten van Zeeland 2021 nummer 231.

Vragen ingevolge artikel 44 van het reglement van orde inzake Onorthodoxe maatregelen om de huidige druk op de huizenmarkt te verlichten:

(ingekomen: 6 augustus 2021)

Vragen aan gedeputeerde staten	Antwoorden van gedeputeerde staten
<p>1. In de woonagenda wordt melding gemaakt van transformatie van o.a. winkelpanden naar een woonbestemming. Vakantieparken zien we daar niet genoemd. Zouden Zeeuwse vakantieparken die minder in trek zijn kansen bieden om het reguliere woningaanbod met betaalbare woningen te verruimen?</p> <p>Zijn GS bereid om de mogelijkheden op korte termijn te onderzoeken zoals elders in Nederland ook al gebeurt? Zie het Expert- en aanjaagteam Transformatie Vakantieparken RVO.nl Rijksdienst dat zijn diensten hiervoor aanbiedt.</p> <p>Zou de Actie Agenda Vakantieparken 2021-2022 van BZK een goede aanvulling kunnen bieden aan de Zeeuwse woonagenda om in Zeeland snel (starters)woningen te creëren? Zo ja, bent u bereid dat nader te bezien? Zo nee, waarom niet?</p>	<p>1. Landelijk gebeurt er al veel op dit gebied, met name in Gelderland en Drenthe. Dit volgen we op de voet. Ook in Zeeland hiervoor mogelijkheden, en we zijn ook bezig om die mogelijkheden te verkennen en hebben daarvoor ook de contacten met RVO, o.a. in de samenwerking in het Zeeuws Stedelijk coördinatieteam. Tegelijk vereist dit ook een maatwerk aanpak. Allereerst omdat er veel vakantieparken zijn, gelukkig, er wel goed inslagen om te voorzien in de recreatiebehoefte. Voor minder goed lopende vakantieparken liggen hier wel mogelijkheden om deze om te vormen naar wonen. Maar hier wordt al vaak gewoond, of er worden arbeidsmigranten gehuisvest. Bovendien zijn de recreatiewoningen in deze parken veelal van matige kwaliteit en het bezit van veel individuele eigenaars. Daarnaast heeft omvorming naar wonen ook grote consequenties voor gemeenten, met name t.a.v. de infrastructuur en de veiligheid.</p> <p>In de woonagenda wordt voor de flexibel schil van de woningvoorraad gekeken vanuit het perspectief van de doelgroepen zoals starters en andere spoedzoekers en hun behoefte. Daarbij wordt met de gemeenten naar een breed scala van oplossingen gekeken voor flexibel woonvormen. Transformatie van slecht functionerende vakantieparken is daar zeker onderdeel van, maar dit zal niet snel tot een toename van de gewenste woningen leiden.</p>
<p>2. Op zich is het niet zo'n probleem dat er wordt geïnvesteerd in huizen en deze op een redelijke manier te huur worden aangeboden. Maar er zijn ook uitwassen waarbij de investeerder bijvoorbeeld het pand laat leegstaan en er alleen op uit is om de waardestijging op termijn te verzilveren. Is bekend hoe groot dit probleem is en zo niet, bent u bereid om dat nader te onderzoeken?</p>	<p>2. De omvang van de leegstand is bekend, maar is uiteraard aan veranderingen onderhevig. In de Monitor Woningvoorraad Zeeland tot 2021 is o.a. de leegstand en het 'overig gebruik' van woningen terug te vinden. Zie www.zeeland.nl/ruimte/wonen) Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de leegstandsmonitor van het CBS.</p>

Vragen aan gedeputeerde staten	Antwoorden van gedeputeerde staten
<p data-bbox="312 257 839 349">En bent u zo nodig bereid om dat soort situaties te (laten) ontmoedigen door iets als leegstandsbelasting o.i.d.?</p> <p data-bbox="312 380 855 741">Meer regulering lijkt nodig om schaarste en mismatch effectief terug te kunnen dringen. Voor nieuwbouw zou je kunnen denken aan heldere kaders met diverse woningtypen en – prijsniveaus, waaronder levensloopbestendige woningen, starterswoningen en sociale huur waarbij je ook selectief een zelfbewoningsplicht kunt hanteren. Is meer regulering op basis van de vastgestelde huisvestingsbehoefte de richting waarin de partners van de woonagenda ook denken? Zo nee, waarom niet?</p>	<p data-bbox="938 230 1477 741">Hierbij worden woningen als leegstaand beschouwd als er niemand ingeschreven is in de Basisregistratie Personen (BRP) en er geen of nauwelijks energieverbruik plaatsvindt. Op basis hiervan waren er in Zeeland in 2019 (de meest actuele gegevens bij de CBS data) 2840 leegstaande woningen, 1,55 % van de woningvoorraad, merendeels in Zeeuws Vlaanderen. Daarnaast is ook de leestand van kantoren, winkels en detailhandel bekend op basis van Locatus gegevens. We stimuleren we herinvulling van leegstaande panden door ons omgevingsbeleid en de subsidieregeling HELP en slechte leegstaande woningen kunnen worden aangepakt via de PIW.</p> <p data-bbox="938 779 1477 1541">Het invoeren van een leegstandsbelasting of ander ontmoedigingsbeleid is geen provinciale bevoegdheid. Gemeenten hebben de mogelijkheid voor een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw op te nemen als verplichting in de gemeentelijke verordening. Voor bestaande woningen hebben de gemeenten binnenkort de mogelijkheid om wijken/gebieden aan te wijzen waar beleggers geen goedkope en middeldure woningen meer mogen opkopen om die vervolgens te verhuren. Naar verwachting gaat op 1 januari 2022 een wetswijziging in die dat mogelijk maakt (aangepaste Woningwet). Het toepassen van de zelfbewoningsplicht is een bevoegdheid van de gemeenteraden en vraagt om aanpassing door de gemeenteraad van de huisvestingsverordening. In het uitvoeringsprogramma van de woonagenda wordt voorgesteld om gezamenlijk te werken aan een voorstel voor een wijziging van de volkshuisvestingverordening voor het toepassen van de zelfbewoningplicht.</p> <p data-bbox="938 1574 1477 2022">Regulering van woningbouwprojecten vindt op gemeentelijk niveau plaats op basis van de gemeentelijke woonvisie en woonbehoefte. Op basis hiervan geeft een gemeente medewerking aan nieuwbouwprojecten. Deze projecten moeten qua programma passen in de doelstelling van het gemeentelijke woonbeleid. In het kader van de planologische procedure zal ook altijd moeten worden aangetoond dat het project past binnen deze kaders. Regionaal wordt dit vastgelegd in de regionale woningmarktafspraken. In de woonagenda wordt hierbij door de partners meer nadruk wordt gegeven aan de kwalitatieve behoefte</p>

Vragen aan gedeputeerde staten		Antwoorden van gedeputeerde staten	
			dan aan de kwantitatieve behoefte, met een goede aansluiting op de bestaande voorraad. In hoeverre dit ook wordt uitgewerkt naar specifieke woontypen varieert per gemeente.
3.	<p>We zien uit de statistieken dat het aantal personen per huishouden gestaag afneemt waardoor splitsing van bestaande huizen – bijvoorbeeld per etage – een interessante optie kan zijn. Wanneer meer mensen samen een huis kunnen kopen geeft dat meer mogelijkheden, maar er zijn nu nog tal van belemmeringen bij o.a. de betreffende gemeente en de hypotheekverstrekker. Zou GS willen onderzoeken of het wegnemen van die belemmeringen of in elk geval het verlagen van de drempel helpend zou kunnen zijn om te komen tot meer tevreden starters op de woningmarkt?</p> <p>En zijn GS het met ons eens dat deze maatregel zou kunnen bijdragen aan het verhelpen van het woningtekort en de mismatch tussen vraag en aanbod van woningen? Zo nee, waarom niet?</p>	3.	<p>In de Monitor Woningvoorraadontwikkeling Zeeland tot 2021 is te zien dat er jaarlijks tussen 50 en 100 woningen worden toegevoegd door splitsingen, dat is substantieel. Splitsing is mogelijk binnen een pand met een woonbestemming zonder dat er sprake is van een maximum aantal wooneenheden. Als dit wel het geval is, kunnen gemeenten toestemming geven het te splitsen. Eén en ander is afhankelijk van de toepassing van het bouwbesluit, parkeernormen e.d.</p> <p>Splitsing is een relatief eenvoudige manier om snel woningen toe te kunnen voegen binnen met name de grotere kernen. Het gebeurt al geregeld, maar met de gemeenten kan verkend worden of woningsplitsing en functieverandering versneld kan worden.</p>

MIDDELBURG, 19 oktober 2021

Namens fractie: CU,
J.H. Verburg
C. Jacobusse

Gedeputeerde Staten,

Drs. J.M.M. Polman

A.W. Smit

statenstukken