

Burgemeester en wethouders van
Gemeente Schouwen-Duiveland
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee
Per brief afgegeven aan de gemeentebalie 25/10/2022



Vereniging Stad en Lande
van Schouwen-Duiveland
Postbus 70
4300 AB Zierikzee
secretariaat@stad-en-lande.nl

Zierikzee, 25 november 2022

Betreft: Zienswijze Actualisatie Huisvestingsverordening

Geacht College,

In de Wereldregio nummer 794 van 11 november 2022 heeft u bekend gemaakt dat de actualisatie van de huisvestingsverordening ter inzage ligt van 14 november tot en met 28 november 2022.

Een van de doelstellingen van Stad en Lande is onder andere het bevorderen en bewaren van het immateriële erfgoed zoals gewoonten, gebruiken, leefomstandigheden in Schouwen-Duiveland. In de beleidswereld heeft leefbaarheid veelal betrekking op de bevolking, de kwaliteit van de woningen, voorzieningen en de woonomgeving. De kwaliteit en het behoud van erfgoed kan hieronder ook worden begrepen.

Recent (24-10-2022) hebben wij als Stad en Lande gereageerd op de uitgebrachte Structuurvisie Wonen 2022. Nu ligt de 'Actualisatie Huisvestingsverordening 2023-2027' (concept) ter visie bij de gemeente. Dit onderwerp sluit nauw aan op de Structuurvisie Wonen. Immers beide documenten omvatten beleid dat gericht is op het aspect 'wonen', waartoe onder meer deeltijdwonen behoort. Zo hebben tweede woningen (deeltijdwonen) gevolgen voor de leefbaarheid in de diverse kernen van Schouwen-Duiveland. Naar onze mening is de leefbaarheid dan ook een belangrijk onderwerp voor Stad en Lande. Daarom hebben wij een zienswijze opgesteld, die wij hierbij aan u voorleggen.

Onze zienswijze is met name gericht op de volgende aspecten uit de 'Actualisatie Huisvestingsverordening': het deeltijd wonen en de opkoopbescherming voor woningen. Deze aspecten zijn van invloed op de leefbaarheid. We kunnen diverse onderdelen van de "Actualisatie Huisvestingsverordening" onderschrijven. Andere onderdelen verdienen ons inziens zeker meer uitleg en wij plaatsen hier en daar vraagtekens.

Hartelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A.G. de Munnik', written in a cursive style.

A.G. de Munnik
voorzitter

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.M. van Dijke-Vermeulen', written in a cursive style.

J.M. van Dijke-Vermeulen
secretaris

Zienswijze Vereniging Stad & Lande
(concept-)Huisvestingsverordening
Gemeente Schouwen-Duiveland 2023-2027



Context verordening

1. Deze verordening betreft een actualisatie van de Huisvestingsverordening gemeente Schouwen-Duiveland 2019-2022. Ten opzichte van de vorige versie heeft deze actualisatie opnieuw aandacht besteed aan een aantal thema's dat betrekking heeft op wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad (te weten deeltijdwonen, woningvorming, en splitsing van woonruimten), maar daarnaast ook aan de toeristische verhuur en opkoopbescherming van woonruimten in specifieke delen van de kernen op Schouwen-Duiveland.
2. De actualisatie van de huisvestingsverordening geeft de gemeente Schouwen-Duiveland handvatten om meer grip te houden op ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad, de toeristische verhuur, en het opkopen van woonruimte in de woonkernen van Schouwen-Duiveland. Daarbij gaat het vooral om het beschikbaar houden van woonruimte voor starters en doorstromers met kleinere beurs, alsmede het waarborgen van de leefbaarheid in de kernen.

Algemene beoordeling

3. Stad & Lande juicht de nadere detaillering en uitbreiding van de huisvestingsverordening toe. Hiermee krijgt het gemeentebestuur van Schouwen-Duiveland de beschikking over meer mogelijkheden om onwielgevallige ontwikkelingen in de benutting van de woonruimtevoorraad te reguleren. Op enkele punten hebben wij evenwel opmerkingen omtrent onderdelen van de verordening. Dit betreft in het bijzonder de onderdelen deeltijdwonen en opkoopbescherming en de bestuurlijke boetes bij overtreding van de verboden.

Ruimtelijke afbakening van de verordening

4. Binnen de categorie wijzigingen in de bestaande woningvoorraad hebben de onderdelen woningvorming en splitsing betrekking op alle woonruimten in de gemeente Schouwen-Duiveland. De verordening voor toeristische verhuur betreft eveneens alle woonruimten in de gemeente.
5. Voor deeltijdwonen (= tweede woningen) en opkoopbescherming gaat het om **gespecificeerde gebieden** per woonkern. In de meeste woonkernen gaat het om een beperkt deel van deze kernen. In de woonkernen Ellemeet, Sirjansland, Zonnemaire, en Zierikzee gaat het om een ruimer gebied. Opvallend daarentegen is dat in het bijzonder in Burgh-Haamstede sprake is van een zeer krappe afbakening van het gebied.

Deeltijdwonen

6. Stad & Lande plaatst vraagtekens bij de gekozen contour voor Burgh-Haamstede, daar waar de nieuwere woonwijken zijn uitgesloten. Ook in deze nieuwere woongebieden beïnvloedt deeltijdwonen de leefbaarheid en het voorzieningenniveau. Verder is de contour rond de wijk 'de Duinen' niet erg precies, mede door het gebruik van een verouderde ondergrond. Stad & Lande vindt de contour hier zeker terecht, maar verzoekt nog eens te kijken naar de exacte begrenzing.

Opkoopbescherming

7. De opkoopbescherming heeft betrekking op dezelfde gebieden per woonkern als die voor deeltijdwonen gelden. Wel wordt onderscheid gemaakt tussen de gebieden in de woonkernen Burgh-Haamstede en Renesse enerzijds, en alle andere woonkernen anderzijds. Voor Burgh-Haamstede en Renesse geldt dit voor woonruimten met een WOZ-waarde van 355.000 euro of lager, terwijl dit voor de andere kernen gaat om woonruimten met een WOZ-waarde van 300.000 euro of lager.
8. Stad & Lande vindt de formulering in de verordening omtrent het doel en modaliteiten van de opkoopbescherming erg onduidelijk. Gaat het alleen om een vergunning tot verkoop of verhuur van woonruimten in specifieke gebieden per woonkern of worden hiermee ook andere doelen beoogd, zoals zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding en voorrangsregeling via kernenbinding? Over laatstgenoemde overwegingen is in de verordening niets opgenomen.
9. Stad & Lande vindt verder dat genoemde financiële grenzen omtrent de WOZ-waarden van de woonruimten erg laag zijn gezien de huidige marktprijzen, met andere woorden niet heel veel woonruimten zullen hiervoor in aanmerking komen. Daar komt bij dat door het opnemen van deze bedragen in de verordening in de komende jaren steeds minder woonruimten hieronder zullen vallen. Stad & Lande is derhalve van mening dat deze WOZ-waarden op zijn minst jaarlijks dienen te worden aangepast.

Bestuurlijke boetes

10. De bestuurlijke boetes zoals weergegeven in bijlage 1 van de voorgestelde huisvestingsverordening maken onvoldoende duidelijk voor welke overtreding van de verboden deze gelden. Stad & Lande is van mening dat deze verduidelijkt moeten worden. Tevens is Stad & Lande van mening dat ook boetebedragen dienen te worden vastgesteld in het geval binnen 4 jaar een tweede overtreding plaats vindt.