

aan de fractie van Progressief Ondernemend Vlissingen  
[POV]

UW BRIEF VAN  
12-01-2021  
BEHANDELD DOOR  
C.M. Luteijn

UW KENMERK  
BEZOEKADRES  
Paul Krugerstraat 1

ONS KENMERK  
**1277012 / 1277837**  
TELEFOON  
0118-487156

DATUM  
11 februari 2021  
BIJLAGEN

ONDERWERP  
beantwoording vragen art 34 RvO - spanning op de woningmarkt, permanente bewoning en 2e woningen

Geachte fractie,

Wij beantwoorden uw vragen over de spanning op de woningmarkt, permanente bewoning en 2e woningen als volgt.

Wij zijn het met u eens dat er geen eenduidige oplossing is voor het vermijden of wegwerken van spanning op de woningmarkt. Deze spanning wordt door tal van maatschappelijke ontwikkelingen en invloeden opgewekt, aangejaagd of versneld.

1. Deelt het college de conclusie van de POV dat er relatief veel woningen in het middengebied, maar ook bijvoorbeeld aan de Koudekerkseweg en in Oost-Souburg, zijn gekocht door mensen die er niet permanent gaan wonen?

**antwoord:** nee. Zie hierover bij 3. voor de verleende onttrekkingsvergunningen. Voor de Koudekerkseweg is de afgelopen jaren binnen de normstelling van de Huisvestingsverordening slechts 1 onttrekkingsvergunning voor 2<sup>e</sup> woninggebruik verleend. Onbekend is het feitelijke gebruik van woningen boven de WOZ-waarde van € 260.000.

2. Vlissingen zet zichzelf in toenemende mate op de kaart als toeristische stad, het is ook één van de speerpunten van het gemeentelijk beleid. De POV steunt dat beleid, maar vraagt wel aandacht voor ongewenste bij effecten als de grotere onttrekking van woningen aan de woningmarkt in een segment en in buurten waar dat ongewenst is. Is het college bereid om regelgeving in te voeren, c.q. aan te scherpen om dit effect te minimaliseren?

**antwoord:** na de vaststelling van de Toeristische visie in november 2020 werken wij op dit moment de onderwerpen van de uitvoeringsagenda uit. Daartoe behoort het opstellen van richtlijnen waarlangs en waaraan de kwaliteit van nieuwe [toeristische] verblijfsaccommodaties alsmede de impact op de leefbaarheid van de buurt getoetst kan worden.

3. In hoeverre heeft het college in beeld welke woningen in de laatste 5 jaar onttrokken zijn aan permanente bewoning, bijvoorbeeld als kamerverhuurbedrijf of 2e woning?

**antwoord:** ja. Het totaal aantal geldende vergunningen bedraagt per saldo 160. Voor 2<sup>e</sup> woninggebruik hebben wij in de periode 2016-2020 de volgende aantallen onttrekkingsvergunningen verleend:

2016: 20	2017: 30	2018: 23	2019: 20	2020: 22
----------	----------	----------	----------	----------

De aanvragen voor deze aantallen voldeden allemaal aan het normen zoals in het uitvoeringsinstrumentarium van de Huisvestingsverordening 2017 is bepaald. Deze aantallen

betreffen dus allemaal woningen en appartementen in de aangewezen gebieden van Binnenstad, Boulevards en Scheldebuurt en Scheldekwartier [zie hierna onder 5.]. Naast het aantal van 160 geldende onttrekkingsvergunningen zijn krachtens overgangsrecht:

- een onbekend aantal 2<sup>e</sup> woningen die al vóór de eerste verordening uit 1976 als 2<sup>e</sup> woning werden gebruikt, deze mogen ook als recreatiewoning worden verhuurd;
- een onbekend aantal 2<sup>e</sup> woningen die onder de Verordening recreatiewoningen 1994 met vergunning als 2<sup>e</sup> woning mochten worden gebruikt, waarbij verhuur als recreatiewoning niet was verboden;
- een onbekend aantal 2<sup>e</sup> woningen in de gemeente waarvan de WOZ-waarde op het moment van aankoop/in gebruik name boven de grenswaarden uit de verschillende huisvestingsverordeningen lagen of liggen.

Voor de kamerverhuur bedraagt het totaal aantal geldende vergunningen 140. In de periode van 2016-2020 zijn de volgende aantallen omzettingsvergunningen verleend:

jaar	aantal kamerverhuurvergunningen	waarvan revisie	waarvan nieuw
<b>31-12-2016</b>	171		
<b>31-12-2017</b> [vermindering i.v.m. collectieve revisie van alle vergunningen]	117		
<b>31-12-2018</b>	6	2	4
<b>31-12-2019</b>	5	3	2
<b>31-12-2020</b>	12	10	2
totaal aantal geldende vergunningen 31-12-2020	<b>140</b>		

4. Is uit het gemeentelijke registratiesysteem op te maken hoeveel van het woningareaal in Vlissingen niet permanent bewoond wordt door personen die ingeschreven staan in de GBA, en hoe heeft zich dat in de laatste 10 jaar ontwikkeld?

**antwoord:** nee, niet in één oogopslag. Een dergelijke toepassing bieden de gemeentelijke systemen van BRP [personen] en BAG [gebouwen] niet. Een ingang kan wel gevonden worden via de registraties in het gemeentelijke belastingstelsel voor de toeristenbelasting en voor de woonforensenbelasting.

	2013	2014	2015	2016
toeristenbelasting	51	58	77	87
woonforensenbelasting	187	271	283	285
	2017	2018	2019	2020
toeristenbelasting	111	152	221	296
woonforensenbelasting	330	366	372	335 *

\* = nog niet compleet

De toename van de aantallen komt door de extra controles die worden uitgevoerd, mede als gevolg van de toename van de opkomst van AirBenB en de andere verhuurplatforms. Ook zijn de bedrijven die woonruimte verhuren aan werknemers intensiever aangeschreven. Dit overzicht is niet compleet. Er blijven verhuurders en bedrijven die voor korte of langere periode in de administratieve of feitelijke controle onder de radar blijven.

5. Een hoog percentage van niet-permanente bewoning in een wijk ondermijnt de maatschappelijke structuur van een wijk. Die huizen zijn herkenbaar aan de gesloten indruk en de eigenaren nemen niet of nauwelijks deel aan het maatschappelijk leven. Op de lange duur gaat dat ten koste van het woon- en leefklimaat in de wijken. Bent U het met de POV eens dat dit feitelijk een ongewenste situatie is die extra aandacht en handelen vraagt?

**antwoord:** ja. Met het oog op het behoud van de leefbaarheid en daarmee op het goede woon- en leefklimaat is de Huisvestingsverordening [raadsbesluit 23 maart 2017] opgesteld. De verordening is van toepassing op de gehele woningvoorraad tot een WOZ waarde van € 260.000. In de verordening wordt het uitvoeringsinstrumentarium beschikbaar

gesteld voor de regulering en voor de aanpak van 2<sup>e</sup> woningen en kamerverhuur. Uit de bestemmingsplannen vloeit het verbod op recreatieve verhuur van woonruimte voort. In de Huisvestingsverordening is bepaald dat het gebruik van woonruimte voor 2<sup>e</sup> woninggebruik [deeltijdwonen] alleen mogelijk is in de gebieden Binnenstad, Boulevards en Scheldeburch en Scheldekwardier. Per straat zijn tot maximaal 25% of per appartementengebouw zijn tot maximaal 50% tweede woningen toegestaan. Op grond van het toetsingscriterium van de leefbaarheid kan tot een lager percentage worden besloten. In de gevallen waarin de regelgeving zich niet tegen een 2<sup>e</sup> woning verzet heeft de eigenaar-gebruiker van de 2<sup>e</sup> woning een onttrekkingsvergunning nodig. Recreatieve verhuur van 2<sup>e</sup> woningen is niet toegestaan, een reden zelfs tot intrekking van een verleende onttrekkingsvergunning.

Voor alle andere gebieden in Vlissingen is het niet toegestaan een woning met een waarde onder de € 260.000 te gebruiken als 2<sup>e</sup> woning. Daar zijn alle betaalbare woningen beschikbaar voor starters op de woningmarkt. Voor kamersgewijze verhuur geldt een min of meer vergelijkbaar uitvoeringsinstrumentarium.

Met gebruikmaking van de ons beschikbare gegevens van leegstand, bewoning en inschrijving controleren wij ook op het niet-permanente gebruik van woonruimte [2<sup>e</sup> woningen en kamerverhuur]. De onrechtmatigheden worden met toepassing van het handavingsinstrumentarium aangepakt.

6. Het segment dat de laatste jaren erg in trek is bij kopers van buiten die hier niet komen wonen is vooral aantrekkelijk voor starters op de woningmarkt. Die zien hun kansen om in Vlissingen een woning in een voor hen betaalbare klasse te kopen geminimaliseerd. Wil het college beleid ontwikkelen om juist die groep voor Vlissingen als inwoners vast te houden en te faciliteren?

**antwoord:** met de huidige Huisvestingsverordening is het beleid vastgesteld voor het behoud van het betaalbare gedeelte van de woningvoorraad. Daarnaast ondersteunen wij starters in onze gemeente door het aanbieden van de Starterslening.

7. In de afgelopen jaren hebben we in Vlissingen steeds een teruglopend inwonersaantal gekend, daar waar Zeeland in zijn geheel groeit. Dit ondanks nieuwbouw van woningen in onze gemeente. Die teruggang wordt in onze visie vooral veroorzaakt door afnemende permanente bewoning van de woonwijken, de woonomstandigheden in die wijken en het gebrek aan woningen in de startersmarkt. Bent U dat met de POV eens, en/of wat ziet het college verder als belangrijkste oorzaak dat Vlissingen krimpt, terwijl Zeeland groeit?

**antwoord:** de fluctuaties in inwonertal worden voor Vlissingen, met een zeer beperkte tot negatieve natuurlijke aanwas [sterfte-overschot], sterk bepaald door externe invloeden. Naast de mate waarin woningen worden bewoond door personen die zich niet inschrijven, is ook de ontwikkeling van de woningmarkt van invloed: de laatste jaren was er maar een beperkte hoeveelheid nieuwbouwopleveringen, met daarnaast een voortgaande kwaliteitsverbetering met verdunning in de bestaande voorraad. Dit laatste heeft o.a. tot gevolg dat de woningvoorraad als totaal de afgelopen jaren nauwelijks gegroeid is. Een beeld dat echter de komende jaren danig wijzigt als gevolg van de opleveringen in het Scheldekwardier en Claverveld. Hierdoor ontstaat een groei in de woningvoorraad, wat gezien het voortgaande ook effect zal hebben op de bevolkingsontwikkeling. Wij zijn dan ook van mening dat er niet één oorzaak is aan te wijzen voor de huidige ontwikkeling van de Vlissingse inwoneraantallen. Dit laat onverlet dat wij voortdurende aandacht hebben voor de ontwikkeling van de woningmarkt en het verbeteren van de woon- en leefomgeving.

8. Naast de bovengenoemde ontwikkelingen wordt er door veel inwoners van de woonwijken overlast ervaren van illegale bewoning van woningen, vooral door de ongecontroleerde en vooral tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers. Bent U het met de POV eens dat dit ook een factor is die Vlissingse inwoners uit die wijken doet vluchten, die de overlast meer dan beu zijn, en uit de oudere wijken- en de gemeente vertrekken?

**antwoord:** wij zijn ons er van bewust dat illegale bewoning tot onveilige situaties en overlast in woonstraten kan leiden. Om die reden hebben wij u in 2019 de Visie op de huisvesting van internationale werknemers ter bespreking en vaststelling voorgelegd. Op basis daarvan hebben wij het beleid uitgewerkt en hebben wij een selectieprocedure voor complexgewijze huisvesting gestart. Wij zetten in op de gecontroleerde complexgewijze huisvesting in combinatie met toepassing van de handhaving in de bestaande voorraad. Hier-

mee willen wij een prettig woon- en leefklimaat in alle Vlissingse wijken realiseren én een veilige huisvesting van internationale werknemers.

9. De aantrekkelijkheid van Vlissingen voor toeristen is vooral de ligging aan het water, maar ook de levendigheid van een echte stad. Die levendigheid verdwijnt wanneer de "echte" Vlissinger zijn of haar heil elders gaat zoeken, gedwongen door overlast en gebrek aan woningen op de woningmarkt. Is het college het met de POV eens dat alléén een integraal beleid, gericht op aantrekkelijkheid van Vlissingen voor toeristen, werkenden, maar vooral de eigen inwoners een absolute prioriteit moet krijgen?

**antwoord:** ja, zie hiervoor.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Vlissingen,  
de secretaris,                      de burgemeester,



mr. drs. ing. M. van Vliet      drs. A.R.B. van den Tillaar