

MEMO

ONDERWERP	Vangnetregeling Oostpolder
PROJECT	Boo2402 Oostpolder vangnet woningeigenaren omliggende kernen
DATUM	26 januari 2023
REFERENTIE	Boo2402/230126/MW/ISO:EvdL/HW
AAN	Provincie Groningen en gemeente Het Hogeland
VAN	Brink
BIJLAGE(N)	Adreslijst woningen binnen 1500 meter en 1500 tot 2000 meter, Opbouw van kosten, Reactie bewoners

01 Inleiding

Provincie Groningen en gemeente Hogeland zijn voornemens de Eemshaven uit te breiden door een bedrijventerrein te ontwikkelen in de Oostpolder. De beoogde sectoren voor het bedrijventerrein zijn gericht rondom de sectoren waterstof, batterijen, datacenters, automotive en andere hightech bedrijven. De gebiedsontwikkeling in de Oostpolder heeft invloed op de directe woonomgeving. Diverse inwoners zijn geschrokken van de plannen voor de uitbreiding. De bewoners uit de dorpskernen de Heuvelderij, Koningsoord, Oudeschip, Nooitgedacht en Polen maken zich zorgen over de leefbaarheid in hun dorp. Bewoners vragen zich af of de verkoopbaarheid van hun woningen onder druk komt te staan.

De provincie en gemeente zijn gestart met het uitwerken van een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij ze vanuit verschillende invalshoeken de belangen en consequenties van het bedrijventerrein in beeld brengen en integraal afwegen. De provincie en gemeente zien het uitwerken van een vangnetregeling, die de verkoopbaarheid van de woningen moet waarborgen, als een belangrijk onderdeel hiervan. Een dergelijke vangnetregeling moet bijdragen aan rust en (financiële) zekerheid voor bewoners. De provincie en gemeente hebben Brink gevraagd een vangnetregeling te ontwikkelen, specifiek afgestemd op de situatie in de Oostpolder.

Brink is gevraagd een vangnetregeling te ontwikkelen en doet dit in samenspraak met bewoners. Daarnaast is er een kernteam van bewoners, die hun input aan Brink meegeven. Op de inloopdag van dinsdag 14 juni 2022 was Brink aanwezig in het Diggelschip (in Oudeschip) om informatie op te halen en een toelichting te geven. Daarnaast is op woensdag 13 juli 2022, op dezelfde locatie, een bewonersavond geweest, waarin bewoners input hebben kunnen leveren. Op basis van deze input is een concept vangnetregeling uitgewerkt. Op 25 oktober heeft een bewonersavond plaatsgevonden waarop de bespreking van de conceptvangnetregeling centraal stond. Brink heeft op verschillende onderwerpen input en vragen van de bewoners gekregen. Het eerste concept is op basis van de input aangepast. Brink heeft haar reactie toegelicht op een bewonersavond op dinsdag 22 november. De input is door Brink verwerkt in voorliggende memo met uitwerking van de vangnetregeling.

Leeswijzer

De achterliggende gedachte van de vangnetregeling, de context, wordt beschreven in hoofdstuk 02. In hoofdstuk 03 is het proces op hoofdlijnen weergegeven. Daarna volgt een uitgebreidere toelichting, zo is in hoofdstuk 4 het selectieproces beschreven: hoe en wanneer kan worden deelgenomen aan de vangnetregeling. In hoofdstuk 05 staat uitgelegd hoe de waarde van de woning wordt bepaald. Het proces van aankoop wordt weergegeven in hoofdstuk 06.

Vanaf hoofdstuk 07 staat beschreven wat er gebeurt als de woning in eigendom komt van de regeling. De handelingen bij het verkopen van de woning staan beschreven in hoofdstuk 08. Vanaf hoofdstuk 09 worden overige uitgangspunten van de vangnetregeling besproken. Hoofdstuk 13 omvat de financiële toelichting.

02 Context vangnetregeling

De vangnetregeling Oostpolder en omliggende kernen wordt ontwikkeld voor bewoners die ‘vastzitten’ in hun woning, door de gebiedsontwikkeling die gaat plaatsvinden in de Oostpolder. Er zijn wettelijke regels voor schadecompensatie en vergoeding in het geval van een gebiedsontwikkeling. Het vangnet werkt boven op deze wettelijke regels. Het is daarmee een bovenwettelijk instrument, dat rust biedt en vertrouwen en zekerheid geeft dat de woning altijd verkocht kan worden. Het vangnet is niet bedoeld om schade te compenseren. Daarvoor zijn andere regelingen.

Het vangnet koopt (en verkoopt daarna) woningen die bewoners niet aan de particuliere markt kwijt kunnen. Op die manier ondervangt het vangnet de angst dat woningen onverkoopbaar zijn als gevolg van de gebiedsontwikkeling. Het vangnet biedt daarmee een bodem in de markt. Op die manier kunnen bewoners hun woning altijd verkopen, maar wordt de markt zo min mogelijk verstoord.

Een belangrijk aspect is dat er geen willekeur mag ontstaan. De regeling moet voor iedereen in een gelijke situatie ook gelijk zijn. Daarnaast willen we dat de vangnetregeling de markt niet overneemt, maar ondersteunt. Dat betekent dat bewoners bijvoorbeeld eerst zelf hun huis moeten proberen te verkopen. De vangnetregeling moet het reële alternatief zijn, maar wel de minst aantrekkelijke van alle opties in een normaal werkende markt. Wanneer de markt niet normaal functioneert, is het mogelijk wel het aantrekkelijkste alternatief. Een normaal werkende markt is in dit geval: een markt waarin geen gebiedsontwikkeling plaatsvindt in de Oostpolder.

03 Proces op hoofdlijnen

Op hoofdlijnen ziet het proces er als volgt uit:

- 1 Eigenaar wil zijn woning verkopen.
- 2 Eigenaar probeert zelf de woning te verkopen.

De eigenaar probeert deze verkoop via publieke verkoopkanalen. Indien verkoop aan de markt niet lukt, kan een bewoner zich aanmelden voor de vangnetregeling.

3 Selectie deelname regeling;

Voordat een bewoner definitief mag deelnemen aan de vangnetregeling wordt getoetst of de woning en de bewoner voldoen aan de selectiecriteria. De volgende criteria zijn van toepassing:

- De woning staat in het toepassingsgebied. Het toepassingsgebied wordt bepaald aan de hand van een afstand tot de gebiedsontwikkeling. De grens van het toepassingsgebied ligt 1.500 meter van de buitenste rand van de gebiedsontwikkeling. Voor de woningen buiten 1.500 meter en binnen 2.000 meter geldt dat ze mee mogen doen, wanneer er direct zicht op het plangebied is vanuit de leefvertrekken (woonkamer en/of keuken) van de woning.
- Alleen woningen of woningen mét een bedrijfsfunctie kunnen meedoen aan de vangnetregeling. Bedrijfsfuncties zonder woning kunnen dus **niet** meedoen.

Voorafgaand aan deelname moet een aangemelde woning minimaal 6 maanden controleerbaar publiekelijk te koop staan.

- Per jaar mogen maximaal 11 woningen deelnemen aan de regeling.
- Brink adviseert een commissie in te richten waar bewoners een urgentieaanvraag kunnen indienen, in het geval dat er zwaarwegende belangen zijn om een bewoner buiten het limiet van 11 woningen te laten deelnemen of in afwijking van de volgorde van binnenkomst af te handelen.

4 Marktwwaardetaxatie;

Indien een bewoner is geselecteerd voor deelname volgt een marktwwaardetaxatie van de woning. De marktwwaarde wordt bepaalde door twee taxateurs uit twee pools. Eén taxateur wordt gekozen (uit de eerste pool) door de uitvoerder van de vangnetregeling en de andere taxateur wordt gekozen (uit de tweede pool) door de bewoner.

5 Aanbod vanuit de vangnetregeling

Het aanbod van de vangnetregeling omvat **95%** van de getaxeerde marktwwaarde voor woningen tot € 500.000,- (peildatum 1-6-2022). Voor woningen met een hogere marktwwaarde loopt de garantiewaarde geleidelijk af met 1% voor iedere € 50.000,-. De minimale garantiewaarde is 50% van de marktwwaarde. Het bedrag van € 500.000,- wordt geïndexeerd volgens de prijsindex Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100, regio Overig Groningen¹ van het CBS.

6 Teken en koopovereenkomst;

Indien de bewoner akkoord is, wordt de koopovereenkomst getekend. Indien de bewoner niet akkoord gaat, moet de bewoner 3 jaar wachten voordat de bewoner (weer) mag deelnemen.

7 Levering bij de notaris;

Na 6 maanden volgt levering bij de notaris. De eigenaar van de woning mag in de tussentijd zijn woning nog anders verkopen, tegen bijvoorbeeld betere voorwaarden dan de vangnetregeling biedt. In dat geval wordt de koopovereenkomst, die is aangegaan onder de vangnetregeling, ontbonden.

¹ <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/84997NED/table?dl=74708>

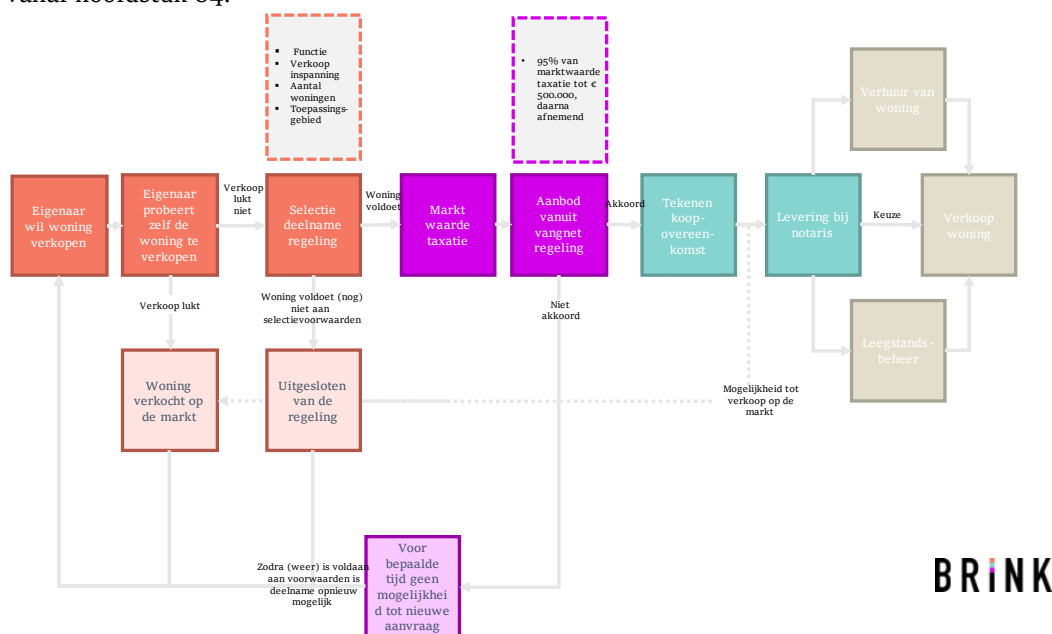
8 Beheer van de woning;

Het streven is om langdurige leegstand te voorkomen, de woning wordt opnieuw verkocht of eventueel tijdelijk verhuurt of komt in leegstandsbeheer. Woningen in bezit van de vangnetregeling worden beheerd, onderhouden en beveiligd.

9 Verkoop van de woning.

Vanuit de vangnetregeling wordt de woning weer aan de markt verkocht. Er wordt een zelfbewoningsplicht opgelegd van 4 jaar.

Het proces op hoofdlijnen is hieronder schematisch weergegeven. Een uitgebreide toelichting volgt vanaf hoofdstuk 04.



03.01 Start en eind van de vangnetregeling

Brink adviseert de vangnetregeling zo snel mogelijk te starten, om daarmee al steun te bieden aan de woningmarkt en verkopen van woningen te faciliteren.

De vangnetregeling duurt, tot er voor 80% van de beschikbare percelen in de gebiedsontwikkeling is gestart met de bouw, plus twee jaar. De minimale duur van de vangnetregeling is 10 jaar. Indien er in het laatste jaar van de vangnetregeling meer dan 11 woningen (de limiet) worden aangemeld voor deelname, dan wordt voor de woningen boven de limiet een verlengtermijn van 3 jaar aangehouden, waarin 'het overschot' kan deelnemen aan de vangnetregeling.

03.02 Windmolencompensatie

Brink stelt voor eventuele windmolencompensatie, die wordt ontvangen tijdens het beheer van de woningen, te besteden aan de leefbaarheid in de omgeving en om zich te laten adviseren door de Energie Coöperatie Oudeschip en Omstreken op de besteding van de windmolencompensatie.

03.03 Evaluatie

Brink adviseert voor een aantal externe en onafhankelijke evaluaties. Hierin wordt gekeken in hoeverre de vangnetregeling voldoet en waar nog nieuwe wensen en verbeterpunten zijn. De vangnetregeling wordt waar nodig aangepast.

03.04 Uitvoering van de vangnetregeling

De vangnetregeling wordt uitgevoerd door een nog op te richten stichting. De stichting zal opereren zonder winstoogmerk, vanuit het maatschappelijke belang.

04 Selectieproces

In het selectieproces wordt beoordeeld of een woning kan deelnemen aan de vangnetregeling. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat de vangnetregeling alleen gebruikt wordt door bewoners waarvoor de vangnetregeling is ontwikkeld.

Of een inschrijving mee kan doen aan de vangnetregeling wordt bepaald door een toetsing op twee soorten toepassingscriteria: het toepassingsgebied en de toepassingsvoorwaarden.

04.01 Selectie toepassingsgebied

Het toepassingsgebied wordt bepaald aan de hand van een afstand tot de gebiedsontwikkeling. De grens van het toepassingsgebied ligt 1.500 meter van de buitenste rand van de gebiedsontwikkeling. Voor de woningen buiten de 1.500 meter en binnen de 2.000 meter geldt dat ze mee mogen doen wanneer er direct zicht op het plangebied is vanuit de leefvertrekken (woonkamer en/of keuken) van de woning.

De grens van 1.500 meter is mede gebaseerd op de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten). Bij de realisatie van nieuwe bedrijven of woningen wordt vaak gebruik gemaakt van deze handreiking. In de handreiking wordt advies gegeven over zonering. Zonering, afstand houden, is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat door de realisatie. De publicatie geeft voor vele bedrijfstakken en installaties onder andere aan welke gemiddelde afstanden tot de woonbebouwing 'passend' zijn. Voor het toepassingsgebied van de vangnetregeling is de ruimste richtafstand gebruikt. Iedere woning die binnen 1.500 meter van de gebiedsontwikkeling staat, kan daarin meedoen aan de regeling. Bewoners hebben aangegeven het toepassingsgebied graag uit te breiden, zodat bewoners met horizonvervuiling aan de Greedeweg ook binnen het toepassingsgebied vallen. Om die reden is toegevoegd dat woningen buiten de 1.500 meter en binnen de 2.000 meter mee mogen doen wanneer er direct zicht op het plangebied is vanuit de leefvertrekken (woonkamer en/of keuken) van de woning.



Figuur 1: binnenste ring: 1500 meter tot gebiedsontwikkeling, buitenste ring: 2000 meter tot gebiedsontwikkeling

04.02 Selectie toepassingsvoorwaarden

De toepassingsvoorwaarden zijn een set aan voorwaarden, waaraan een woning of de bewoner moet voldoen om te mogen deelnemen aan de vangnetregeling.

- Alleen woningen of woningen mét een bedrijfsfunctie kunnen meedoen aan de vangnetregeling. Bedrijfsfuncties zonder woning kunnen dus **niet** meedoen.
 - De functie wordt bepaald door de registratie in de BAG. De BAG neemt voor elk verblijfsobject een gebruiksdoel op². De definitie van een woonfunctie in de BAG is: Gebruiksfunctie voor het wonen. Deze functie is gebaseerd op de omschrijving in het bouwbesluit 2012.
 - Als een grondeigenaar is uitgekocht (voor het benodigde land voor de ontwikkeling), mag deze bewoner uiteraard niet meer meedoen. Als de grondeigenaar ook een boerderij heeft, waarbij de boerderij een bedrijf is, mag deze ook niet meedoen. Als de boerderij ook de functie wonen heeft, dan wel.
 - Er is een adressenlijst toegevoegd, waarin woningen en woningen met bedrijfsfunctie zijn opgenomen. Deze adressenlijst is nog niet definitief, want adressen waar uitkoop van gronden speelt kunnen bijvoorbeeld nog uitgesloten worden.

² <https://imbag.github.io/praktijkhandleiding/artikelen/welk-gebruiksdoel-moet-worden-geregistreerd>

- Voorafgaand aan deelname moet een aangemelde woning minimaal 6 maanden controleerbaar publiekelijk te koop staan. Publiekelijk houdt in dat de woning zes maanden te koop staat via: een makelaar (niet zijnde in de stille verkoop) en gepubliceerd op bijvoorbeeld Funda.nl, Jaap.nl of een andere vergelijkbare website.
- Per jaar mogen er maximaal 11 woningen deelnemen aan de regeling.
 - Door een maximum te stellen aan het aantal woningen dat mag deelnemen komt de leefbaarheid niet onder druk. Dit aantal van 11 woningen is gebaseerd op het aantal woningen dat, in de 'normale' situatie, gemiddeld jaarlijks (2018 – juni 2022) wordt verkocht in omgeving Oudeschip.
 - Woningen worden toegelaten op volgorde van aanmelding.
 - Brink adviseert wel evaluatierondes op te nemen in de vangnetregeling. Mocht blijken dat het maximum van 11 woningen te ruim of te krap is, dan zou dit tijdens een evaluatieronde aangepast kunnen worden.
- Brink adviseert een commissie in te richten waar bewoners een urgentieaanvraag kunnen indienen, in het geval van zwaarwegende belangen om een bewoner buiten de limiet van 11 woningen te laten deelnemen of in afwijking van de volgorde van binnenkomst af te handelen.

04.03 Vangnetregeling ook voor nieuwe bewoners in de Oostpolder

Ook nieuwe bewoners (zowel uit particuliere aankoop, als aankoop uit de vangnetregeling) in het toepassingsgebied mogen deelnemen aan de vangnetregeling. Dit geeft potentiële kopers de zekerheid dat de woning weer aan het vangnet verkocht kan worden. Nieuwe kopers dienen drie jaar te wachten voordat zij (weer) mee kunnen doen aan de regeling. De tijd tussen aankoop van de woning en deelname aan het vangnet is ingesteld om nieuwe bewoners de tijd te geven om het wonen in de Oostpolder in ieder geval een aantal jaar te proberen, met de zekerheid dat ze na verloop van tijd hun woning eventueel weer kunnen verkopen aan het vangnet. Bovendien zorgt de periode tussen aankoop en deelname voor het voorkomen van speculatie op de woningwaarde.

04.04 Leegstaande woningen

Op dit moment zijn er enkele woningen in Oudeschip die een woonfunctie hebben, maar leegstaan. Leegstand is in beginsel ongewenst, maar soms niet te vermijden. De vangnetregeling is bedoeld voor eigenaar-bewoners. Iedere eigenaar-bewoner die voldoet aan de kaders mag deelnemen aan de vangnetregeling.

05 Waardebepaling

05.01 Marktwaaarde bepaling

De waarde van de woning wordt bepaald door taxateurs. De taxatie wordt uitgevoerd door twee taxateurs. Voor de vangnetregeling worden pools van gekwalificeerde, onafhankelijke en erkende taxateurs samengesteld. Er worden twee pools opgesteld: een pool met taxateurs waaruit de bewoners kiezen en een pool met taxateurs waaruit de vangnetregeling kiest. De twee taxateurs komen samen tot een marktwaaarde. Na akkoord van de tweede taxateur wordt het rapport gevalideerd door het NWWI. Beide taxaties worden bekostigd door de vangnetregeling. De vangnetregeling beoordeelt het rapport niet, maar neemt de gevalideerde waarde over.

Mochten de twee taxateurs samen niet tot een marktwaaarde kunnen komen, dan wordt door hen gezamenlijk een derde (arbitrage) taxateur aangesteld. De derde taxateur moet het pleit beslechten en bepaalt de marktwaaarde. Deze taxatie is leidend.

Peildatum taxatie

De peildatum van de taxatie wordt de datum van taxeren. Een eventuele verbouwing die bewoners in tijd tot de taxatie realiseren, wordt dus meegenomen in de taxatiewaarde.

05.02 Garantiewaarde

Het aanbod omvat **95%** van de getaxeerde marktwaarde voor woningen tot € 500.000,- (peildatum 1-6-2022). Voor woningen met een hogere marktwaarde loopt de garantiewaarde geleidelijk af met 1% voor iedere € 50.000,-. De minimale garantiewaarde is 50% van de marktwaarde. De reden waarom de garantiewaarde afloopt wordt op de volgende pagina toegelicht. Het bedrag van € 500.000,- wordt geïndexeerd volgens de prijsindex Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100, regio Overig Groningen³ van het CBS.

³ <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/84997NED/table?dl=74708>

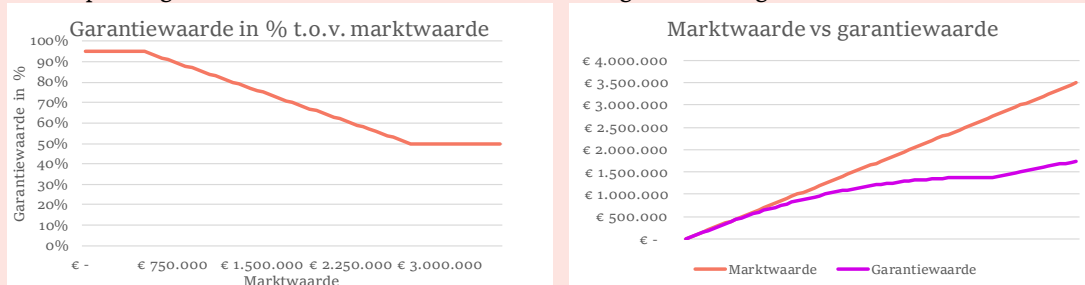
Toelichting aflopende garantiewaarde:

- Het gros van de woningen (circa 85-90%, zonder andere functies) heeft een geschatte marktwaarde van < € 500.000,-
- Het restant van de woningen (23) heeft een zeer groot perceel met bijvoorbeeld agrarische grond of heeft bedrijfsmatige loodsen.
- De taxatie van de waarde van woningen wordt meer onzeker (zowel procentueel als absoluut), naarmate de waarde hoger wordt. Vooral, wanneer er ook andere functies zijn meegenomen, of er een zeer groot perceel aanwezig is (meer dan 10.000 m² perceel). Dat komt voornamelijk omdat er minder referenties aanwezig zijn voor de taxateur om een goede vergelijking mee te maken.
- Het houden van 'dure' woningen in de regeling, zorgt bovendien voor hoge(re) kosten voor het vangnet. Deze woningen (op basis van onze ervaring):
 - zijn langer in bezit;
 - worden verkocht met een hogere afslag op de marktwaarde dan andere woningen;
 - kosten meer: vergen meer onderhoud, hebben grotere kans op inbraak, leveren relatief minder huur op, etc.

Voorstel: de garantiewaarde is 95% tot en met € 500.000,-. De garantiewaarde boven de € 500.000,- wordt bepaald door:

- $95\% - (\text{Marktwaarde} - € 500.000,-) / € 50.000,- * 1\%$
- de minimale garantiewaarde is 50%

De aflopende garantiewaarde is in onderstaande twee grafieken afgebeeld.



Bij het aanbod wordt zowel het taxatierapport als het koopcontract verstrekt. De eigenaar heeft vanaf dat moment drie weken de tijd om akkoord te gaan of het aanbod te weigeren.

Indien de eigenaar niet ingaat op het aanbod mag de getaxeerde woning drie jaar niet (opnieuw) deelnemen aan de vangnetregeling.

o6 Aankoopproces

Zodra de eigenaar van de woning de koopovereenkomst getekend retour stuurt volgt het aankoopproces.

Na het ondertekenen en retourneren van de koopovereenkomst duurt het nog zes maanden, totdat de woning daadwerkelijk geleverd wordt. Hiermee heeft de eigenaar van de woning nog zes maanden de tijd om de woning te verkopen, tegen bijvoorbeeld betere voorwaarden dan de vangnetregeling biedt. Wanneer de eigenaar een andere koper vindt, kan de koopovereenkomst ontbonden worden, tot uiterlijk vier weken voordat de levering plaatsvindt. De uitvoerder van de vangnetregeling dient hiervan schriftelijk op de hoogte te worden gesteld. Pas na formele bevestiging door de stichting is de koopovereenkomst ontbonden.

De vangnetregeling kiest bij welke notaris de overdracht plaatsvindt. De kosten voor het passeren bij de notaris en de inschrijvingskosten voor het kadaster worden door de vangnetregeling betaald.

De staat van de woning moet nog gelijkwaardig zijn aan de staat tijdens het moment van de taxatie van de woning. Dit wordt beoordeeld tijdens een inspectie voorafgaand aan de overdracht van de woning. Indien de woning in een mindere staat is, behoudt de uitvoerder van de regeling het recht tot een hertaxatie, vermindering van de aankoop prijs of tot ontbinding van de koopovereenkomst. Een en ander gelijk aan een reguliere verkoop.

o7 Beheerproces

Na het aankoopproces komt de woning in beheer van de vangnetregeling. De vangnetregeling neemt tijdens de beheerperiode maatregelen om de leefbaarheid van de omgeving op peil te houden.

Het doel is om langdurige leegstand te voorkomen. Na de aankoop wordt per woning bekeken hoe dit het beste kan worden gedaan. De woning wordt doorverkocht of eventueel tijdelijk verhuurd. Woningen die toch tijdelijk leeg staan worden beheerd door de vangnetregeling, met als doel het risico op kraak, verslechtering van de woning, diefstal en dergelijke tegen te gaan. Beheerwerkzaamheden worden bij voorkeur, uiteraard mits onder marktconforme voorwaarden, uitgevoerd door lokale opdrachtnemers.

De vangnetregeling zorgt dat de woningen in bezit, op voldoende wijze worden onderhouden en beveiligd. Ook het omliggend perceel zal onderhouden worden, door bijvoorbeeld het gras te blijven maaien.

o8 Verkoopproces

Woningen worden direct, of na een eventuele huur- of leegstandperiode doorverkocht. Woningen worden verkocht met een zelfbewoningsplicht van 4 jaar.

Op dit moment gelden er geen wettelijke beperkingen voor de lengte van een zelfbewoningsplicht. De zelfbewoningsplicht gaat echter in tegen het eigendomsrecht van de koper. Hoe langer de termijn van de zelfbewoningsplicht, hoe groter het risico dat de zelfbewoningsplicht als disproportioneel wordt beschouwd door een rechter, waardoor de zelfbewoningsplicht geen stand kan houden.

Op dit moment kan een gemeente een opkoopbescherming invoeren voor een duur van 4 jaar, waarin ze verhuur in bepaalde buurten kan weren. Daarom is voorgesteld om aan te sluiten bij de termijn van opkoopbescherming van 4 jaar.

09 Start en eind van de regeling

Brink adviseert de vangnetregeling zo snel mogelijk te starten, om daarmee al steun te bieden aan de woningmarkt en verkopen van woningen te faciliteren.

Tot het eventuele vaststellingsbesluit kunnen bewoners echter geen aanspraak maken op eventuele (reguliere) nadeelcompensatie.

De regeling is bedoeld om voor geruime tijd rust te bieden aan bewoners. Aangezien de gebiedsontwikkeling op een gegeven moment klaar is, stopt de vangnetregeling ook ergens in de toekomst.

De vangnetregeling duurt, tot er voor 80% van de beschikbare percelen in de gebiedsontwikkeling is gestart met de bouw, plus twee jaar. De minimale duur van de vangnetregeling is 10 jaar. Bij start bouw van 80% van de percelen weten huidige en potentiële toekomstige bewoners vrij goed hoe de gebiedsontwikkeling er uit gaat zien. Deze stabielere en beter voorspelbare situatie zorgt ervoor dat de vangnetregeling steeds minder nodig zal zijn.

Indien in het laatste jaar van de vangnetregeling meer dan 11 woningen (de limiet) worden aangemeld voor deelname, dan wordt voor de woningen boven de limiet een verlengtermijn van 3 jaar aangehouden, waarin 'het overschot' kan deelnemen aan de vangnetregeling.

10 Windmolencompensatie

Woningeigenaren ontvangen windmolencompensatie. De compensatie is adresgerelateerd. Dit zou betekenen dat wanneer de uitvoerder van de vangnetregeling woningen aankoopt, de windmolencompensatie aan de vangnetregeling zou worden uitgekeerd. Het is niet de bedoeling de windmolencompensatie als baten bij de vangnetregeling te houden. Brink stelt voor dat geld te besteden aan de leefbaarheid in de omgeving en om zich te laten adviseren door de Energie Coöporatie Oudeschip en Omstreken op de besteding van de windmolencompensatie.

11 Evaluatiemomenten

Na een jaar vindt een externe en onafhankelijke evaluatie plaats met de klankbordgroep, de provincie en de uitvoerder van de vangnetregeling (indien dit niet de provincie is). Daarna volgt elke drie jaar een evaluatie van de vangnetregeling. Hierin wordt gekeken in hoeverre de vangnetregeling voldoet en waar nog nieuwe wensen en verbeterpunten zijn. De vangnetregeling wordt waar nodig aangepast.

12 Uitvoering van de vangnetregeling

De vangnetregeling wordt uitgevoerd door een nog op te richten stichting. De stichting zal opereren zonder winstoogmerk, vanuit het maatschappelijke belang.

Het voordeel van een stichting is, dat deze relatief makkelijk op te richten is en een eenvoudige structuur kent. Bestuurders zijn niet persoonlijk aansprakelijk voor de schulden die gemaakt worden uit naam van de stichting. De risico's voor de vangnetregeling liggen daarmee bij de stichting.

In het geval van een overschot aan baten aan het einde van de regeling, wordt bij ontbinding van de vangnetregeling een bestemming voor deze baten gekozen. De bestemming moet bijdragen aan de leefbaarheid binnen het toepassingsgebied.

13 Financiële toelichting

Op basis van de uitgangspunten van de vangnetregeling zijn er drie scenario's doorgerekend, die de financiële impact van de vangnetregeling weergeven.

De financiële impact is grotendeels afhankelijk van de (onvoorspelbare) marktomstandigheden in de komende jaren. De afgelopen paar jaar zat de woningmarkt in een opgaande conjunctuur. In zo'n markt zal de vangnetregeling bijna overbodig zijn, omdat de kans toeneemt dat woningen op de 'particuliere woningmarkt' verkocht worden. De huidige hoge energielasten maken het minder aantrekkelijk om te verhuizen naar een weinig energiezuinige woning. Hierdoor zal de vraag naar woningen met lage labels afnemen, maar de vraag naar energiezuinige woningen juist toenemen.

Het aantal deelnames aan de vangnetregeling zal ook hierdoor worden beïnvloed. Weinig energiezuinige woningen zullen sneller aan de vangnetregeling aangeboden worden. Deze woningen zullen naar verwachting ook langer in de portefeuille van de vangnetregeling blijven, omdat de verkoopbaarheid van deze woningen laag is. Energiezuinige woningen zullen juist minder snel in de portefeuille terecht komen.

Omdat het moeilijk te voorspellen is hoe de woningmarkt zich de komende jaren gaat ontwikkelen en welke factoren hierop van invloed zijn, zijn hieronder drie scenario's opgesteld. Deze dienen als rekenvoorbeeld voor de financiële impact en zijn geen voorspelling van de toekomst. De scenario's verschillen van elkaar in het aantal woningen dat in portefeuille van de vangnetregeling komt.

Aankoop	GEMIDDELD GEBRUIK VAN DE VANGNETREGELING	WEINIG GEBRUIK VAN DE VANGNETREGELING	VEEL GEBRUIK VAN DE VANGNETREGELING
Woningaankopen jaar 1	4	2	11
Woningaankopen jaar 2 t/m 4	4	2	8
Woningaankopen jaar 5 t/m 9	4	2	5
Woningaankopen jaar 10 e.v.	2	2	2

In onderstaande tabel zijn de verschillende eindsaldo's van de verschillende scenario's te zien.

	GEMIDDELD AANTAL DEELNAMES AAN DE VANGNETREGELING	WEINIG DEELNAME AAN DE VANGNETREGELING	VEEL DEELNAME AAN DE VANGNETREGELING
EINDSALDO (circa)	- € 3,6 mio	- € 2,4 mio	- € 5,2 mio

13.01 Kosten per woning

De kosten per woning verschillen per scenario. In een scenario met weinig deelname aan de regeling zijn de kosten per woning hoger dan de kosten per woning bij veel deelname. Dit komt omdat de kosten per woning bestaan uit vaste uitvoeringskosten, uitvoeringskosten per woning en transactiekosten per woning. Bij veel deelname aan de vangnetregeling kunnen de kosten over meer woningen worden gedeeld. Hieronder zijn de kosten per woning weergegeven voor de drie scenario's.

	GEMIDDELD AANTAL DEELNAMES AAN DE VANGNETREGELING	WEINIG DEELNAME AAN DE VANGNETREGELING	VEEL DEELNAME AAN DE VANGNETREGELING
TOTAAL AANTAL WONINGEN	44	26	68
KOSTEN PER WONING	-€ 82.000,-	- € 94.000,-	- € 77.000,-

Het voorstel is om de vangnetregeling door een externe entiteit (stichting) uit te laten voeren. Dit, mede om publiekrechtelijke bezwaar en beroepsprocedures te voorkomen. Nadeel is dat deze entiteit overdrachtsbelasting verschuldigd is. Per 2023 betalen kopers 10,4% overdrachtsbelasting voor woningen waar ze niet zelf gaan wonen, dit geldt ook voor de beoogde entiteit. De overdrachtsbelasting is daarmee een grote kostenpost in de kosten per woning. In het voorbeeld is uitgegaan van een woningwaarde van € 400.000,-, met een garantiewaarde van 95% wordt over € 380.000,- overdrachtsbelasting betaald, dat is in dit voorbeeld circa € 40.000,- en daarmee grofweg de helft van de kosten per woning. Mogelijk is, gezien het publieke belang van de entiteit, in samenspraak met de Belastingdienst een lagere belastingdruk af te spreken. Voorzichtigheidshalve is de volledige overdrachtsbelasting als kostenpost opgenomen.

13.02 Kosten per onderdeel

Oprichtingskosten

Dit zijn de kosten voor het oprichten van een entiteit in het eerste jaar van de vangnetregeling. Denk hierbij aan kosten voor het (laten) opstellen van statuten, inschrijving van de stichting en het openen van een bankrekening. Hiervoor is een post van € 200.000,- opgenomen.

Vaste uitvoeringskosten

De kosten voor de uitvoering bestaan uit 'basiskosten' voor het uitvoeren van de vangnetregeling. De vaste uitvoeringskosten per jaar bestaan uit een bezoldiging voor de bestuurders, een bestuurlijke aansprakelijkheidsverzekering, bank- administratie- en kantoorkosten, accountantskosten, directie- en managementkosten en een stelpost voor juridisch en overig advies. Deze vaste kosten (ongeacht het aantal woningen) bedragen circa € 40.000,- per jaar. De opbouw van de vaste kosten is te vinden in bijlage 2.

Uitvoeringskosten per woning in behandeling

De uitvoeringskosten per woning bestaan uit kosten voor de aansturing en afhandeling van de aankoop en verkoop, aansturing tijdens de eventuele beheerperiode en een stelpost voor overige kosten als extra bestuursvergadering en administratiekosten. De kosten bedragen circa € 13.000,- per woning. De opbouw van deze kosten is te vinden in bijlage 2.

Transactie- en beheerskosten per woning

Deze kosten bestaan uit aan- en verkoopkosten (zoals de notaris, taxatie, overdrachtsbelasting) maar ook uit onderhouds- en eigenaarskosten ten tijde van het bezit van de woning in portefeuille. Bij een woningwaarde van € 400.000,- is dit circa € 53.000,- per woning. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een woning maximaal 1 jaar in het bezit van de vangnetregeling blijft. De opbouw van deze kosten is te vinden in bijlage 2.

De verhouding tussen bovenstaande kosten in de verschillende scenario's die te zien in onderstaande tabel.

TOTALE KOSTEN PER ONDERDEEL	GEMIDDELD AANTAL DEELNAMES AAN DE VANGNETREGELING	WEINIG DEELNAME AAN DE VANGNETREGELING	VEEL DEELNAME AAN DE VANGNETREGELING
OPRICHTINGSKOSTEN	-€ 200.000,- (6%)	-€ 200.000,- (8%)	-€ 200.000,- (4%)
VASTE UITVOERINGSKOSTEN	-€ 520.000,- (14%)	-€ 520.000,- (21%)	-€ 520.000,- (10%)
UITVOERINGSKOSTEN PER WONING	-€ 572.000,- (16%)	-€ 338.000,- (14%)	-€ 884.000,- (17%)
TRANSACTIE KOSTEN	-€ 2.335.080,- (64%)	-€ 1.379.820,- (57%)	-€ 3.608.760,- (69%)

14 Reactie bewoners

Bewoners hebben de mogelijkheid gehad om te reageren op deze uitwerking van de vangnetregeling. Er is één reactie ingezonden. Deze is toegevoegd als bijlage 3.

Bijlage 1: Adreslijst woningen

ADRESLIJST WONINGEN BINNEN 1500 METER

Opmerking: Gemeentes zijn verantwoordelijk voor het bijhouden van de BAG. Recente wijzigingen kunnen (nog) niet opgenomen zijn.

Let op: Deze adressenlijst is nog niet definitief, er kunnen nog wijzigingen plaats vinden. Adressen waar uitkoop van gronden speelt kunnen bijvoorbeeld nog uitgesloten worden.

Adreslijst alleen functie wonen - 1500 meter				
Straat	Nr	Letter	Toev.	Plaats
Bruiningsweg	6			Oudeschip
Bruiningsweg	9			Oudeschip
Bruiningsweg	7			Oudeschip
Bruiningsweg	5			Oudeschip
Bruiningsweg	3			Oudeschip
Bruiningsweg	4			Oudeschip
Buitenweg	8			Oudeschip
Buitenweg	6			Oudeschip
Buitenweg	4			Oudeschip
Buitenweg	2			Oudeschip
Derk Luddesweg	23			Oudeschip
Derk Luddesweg	30			Oudeschip
Derk Luddesweg	21			Oudeschip
Derk Luddesweg	26			Oudeschip
Derk Luddesweg	19			Oudeschip
Derk Luddesweg	22			Oudeschip
Derk Luddesweg	20			Oudeschip
Derk Luddesweg	18			Oudeschip
Derk Luddesweg	12			Oudeschip
Derk Luddesweg	8			Oudeschip
Derk Luddesweg	6			Oudeschip
Derk Luddesweg	16			Oudeschip
Dijkweg	14			Eemshaven
Dijkweg	45			Oudeschip
Dijkweg	39			Oudeschip
Dijkweg	35			Oudeschip
Dijkweg	43			Oudeschip
Dijkweg	93			Oudeschip
Dijkweg	95			Oudeschip
Dijkweg	51			Oudeschip
Dijkweg	29			Oudeschip
Dijkweg	27			Oudeschip
Dijkweg	53			Oudeschip
Dijkweg	99			Oudeschip
Dijkweg	11			Oudeschip
Dijkweg	25			Oudeschip
Dijkweg	9			Oudeschip
Dijkweg	17			Oudeschip
Dijkweg	63			Oudeschip
Dijkweg	7			Oudeschip
Dijkweg	21			Oudeschip
Dijkweg	59			Oudeschip
Dijkweg	19			Oudeschip
Dijkweg	85			Oudeschip
Dijkweg	103			Oudeschip
Dijkweg	87			Oudeschip
Dijkweg	105			Oudeschip
Dijkweg	89			Oudeschip
Dijkweg	101			Oudeschip
Dijkweg	1			Oudeschip
Dijkweg	31			Oudeschip
Dijkweg	79			Oudeschip
Dijkweg	107			Oudeschip
Dwarsweg	6			Uithuizermeeden

Adreslijst Wonen en andere functie - 1500 meter				
Straat	Nr	Letter	Toev.	Plaats
Bruiningsweg	1			Oudeschip
Bruiningsweg	2			Oudeschip
Buitenweg	1			Oudeschip
Buitenweg	2 A			Oudeschip
Buitenweg	3			Oudeschip
Derk Luddesweg	3			Oudeschip
Derk Luddesweg	5			Oudeschip
Derk Luddesweg	14			Oudeschip
Derk Luddesweg	32			Oudeschip
Dijkweg	2			Eemshaven
Dwarsweg	2			Uithuizermeeden
Dwarsweg	14 A			Uithuizermeeden
Dwarsweg	16			Uithuizermeeden
EGD-weg	4			Spijk
Klaas Wiersumsweg	1			Oudeschip
Klaas Wiersumsweg	2			Oudeschip
Koningsoord	10 A			Oudeschip
Molenweg	11			Oudeschip
Oostpolderweg	5			Spijk
Oostpolderweg	6			Spijk
Oostpolderweg	7			Spijk
Oostpolderweg	21			Spijk
Oostpolderweg	23			Spijk
Polderdwarsweg	1			Oudeschip
Polderdwarsweg	2			Oudeschip
Polderdwarsweg	6			Oudeschip
Polen	2			Spijk
Toppinga's-weg	2			Oudeschip
Toppinga's-weg	5			Oudeschip
Toppinga's-weg	7			Oudeschip
Tweehuizerweg	15			Spijk
Tweehuizerweg	19			Spijk

Adreslijst alleen functie wonen - 1500 meter

Straat	Nr	Letter	Toev.	Plaats
Dwarsweg	14			Uithuizermeeden
Dwarsweg	18			Uithuizermeeden
Dwarsweg	12			Uithuizermeeden
EGD-weg	6			Spijk
Goliathspad	3			Eemshaven
Heuvelderij	7			Uithuizermeeden
Heuvelderij	5			Uithuizermeeden
Heuvelderij	1			Uithuizermeeden
Heuvelderij	3			Uithuizermeeden
Heuvelderij	5	A		Uithuizermeeden
Klaas Wiersumsweg	10			Oudeschip
Klaas Wiersumsweg	6			Oudeschip
Klaas Wiersumsweg	4			Oudeschip
Koningsoord	2			Oudeschip
Koningsoord	4			Oudeschip
Koningsoord	6			Oudeschip
Koningsoord	10			Oudeschip
Molenweg	3			Oudeschip
Molenweg	5			Oudeschip
Molenweg	4			Oudeschip
Molenweg	7			Oudeschip
Molenweg	6			Oudeschip
Molenweg	8			Oudeschip
Molenweg	9			Oudeschip
Molenweg	13			Oudeschip
Molenweg	15			Oudeschip
Molenweg	17			Oudeschip
Molenweg	10			Oudeschip
Molenweg	19			Oudeschip
Molenweg	25			Oudeschip
Molenweg	20			Oudeschip
Molenweg	27			Oudeschip
Molenweg	23			Oudeschip
Molenweg	29			Oudeschip
Molenweg	26			Oudeschip
Molenweg	28			Oudeschip
Molenweg	30			Oudeschip
Molenweg	34			Oudeschip
Molenweg	36			Oudeschip
Molenweg	40			Oudeschip
Molenweg	46			Oudeschip
Molenweg	2			Oudeschip
Molenweg	14			Oudeschip
Molenweg	32			Oudeschip
Oostpolderweg	8			Spijk
Oostpolderweg	9			Spijk
Oostpolderweg	11			Spijk
Oostpolderweg	13			Spijk
Oostpolderweg	15			Spijk
Oostpolderweg	17			Spijk
Oostpolderweg	19			Spijk
Oostpolderweg	27			Oudeschip
Polderdwarsweg	4			Oudeschip
Polen	1			Spijk
Polen	3			Spijk
Polen	4			Spijk
Polen	5			Spijk
Polen	6			Spijk
Polen	8			Spijk
Polen	11			Spijk
Toppinga's-weg	12			Oudeschip
Toppinga's-weg	8			Oudeschip
Toppinga's-weg	10			Oudeschip

Adreslijst Wonen en andere functie - 1500 meter

Straat	Nr	Letter	Toev.	Plaats
--------	----	--------	-------	--------

Adreslijst alleen functie wonen 1500 meter

Straat	Nr	Letter	Toev.	Plaats
Toppinga's-weg	6			Oudeschip
Toppinga's-weg	4			Oudeschip
Toppinga's-weg	1			Oudeschip

Adreslijst Wonen en andere functie - 1500 meter

Straat	Nr	Letter	Toev.	Plaats
--------	----	--------	-------	--------

ADRESLIJST WONINGEN 1500 - 2000 METER

Opmerking: Gemeentes zijn verantwoordelijk voor het bijhouden van de BAG. Recente wijzigingen kunnen (nog) niet opgenomen zijn.

Let op: Deze adressenlijst is nog niet definitief, er kunnen nog wijzigingen plaats vinden. In navolgende lijst staan alle woningen en woningen met een bedrijfsfunctie tussen 1500 en 2000m. Hiervan mogen alleen de woningen met direct zicht op het plangebied vanuit de leefvertrekken (woonkamer en/of keuken) gebruik maken van het vangnet. Er kunnen nog adressen worden uitgesloten. Bijvoorbeeld adressen waar uitkoop van gronden speelt (net als bij de woningen tot 1500m).

Adreslijst alleen functie wonen - 1500 - 2000 meter				
Straat	Nr	Letter	Toev.	Plaats
Greedeweg	1			Uithuizermeeden
Greedeweg	4			Roodeschool
Dwarsweg	24			Uithuizermeeden
Greedeweg	9			Oudeschip
Greedeweg	6			Roodeschool
Greedeweg	10			Roodeschool
Greedeweg	12			Roodeschool
Greedeweg	14			Roodeschool
Radsweg	62			Roodeschool
Radsweg	60			Roodeschool
Radsweg	58			Roodeschool
Radsweg	56			Roodeschool
Radsweg	15			Roodeschool
Radsweg	54			Roodeschool
Oostpolderweg	3			Spijk
Oostpolderweg	4			Spijk
Vierhuizerweg	4	A		Spijk
Dwarsweg	22			Uithuizermeeden
Greedeweg	8			Roodeschool
Radsweg	66			Roodeschool
Greedeweg	7			Oudeschip

Adreslijst Wonen en andere functie - 1500 - 2000 meter				
Straat	Nr	Letter	Toev.	Plaats
Oostpolderweg	1			Spijk
Oostpolderweg	2			Spijk
Vierhuizerweg	4			Spijk
Vierhuizerweg	6			Spijk
Vierhuizerweg	8			Spijk
Dwarsweg	20			Uithuizermeeden
Dwarsweg	26			Uithuizermeeden
Dwarsweg	28			Uithuizermeeden

Bijlage 2: Opbouw van de kosten

Vast per jaar (bij o woningen)		
Bezoldiging bestuurders	€	10.000
Best. Aansprakelijkheidsverz.	€	4.000
Bank- administratie- en kantoorkosten	€	6.000
Accountant	€	3.000
Directie en management	€	12.000
Stelpost juridisch advies en overig	€	5.000
Totaal vast	€	40.000

Uitvoeringskosten per woning in behandeling genomen door stichting:		
Aansturing en afhandeling Aankoop	€	4.000
Aansturing en afhandeling Verkoop	€	3.000
Aansturing Beheer	€	3.000
Stelpost Additioneel tov vast per jaar	€	3.000
Totaal per woning	€	13.000

Transactie- en onderhoudskosten per woning door stichting		
Waarde	€	400.000
Aankoop	95%	€ 380.000
Verkoop	95%	€ 380.000
Delta tussen verkoop en aankoop		€ -
Notaris		€ 750
Taxatie		€ 800
OVB	10,40%	€ 39.520
Onderhoud	2%	€ 8.000
Eigenaarslasten, GWL en overig	1%	€ 4.000
Totaal woning	€	53.070

Bijlage 3: Reactie bewoners

Oudeschip: d.d. 6-1-2023

Onderwerp: Reactie Vangnetregeling Oostpolder. (Bijlage 1)

Beste Leden Provincie Groningen- en Gemeente het Hogeland,

Allereerst dank, om i.v.m. uw voorgenomen “wijziging bestemmingsplan Oostpolder”, Brink de opdracht te hebben gegund, bijgaande vangnetregeling te laten ontwikkelen voor de bewoners van Oudeschip e.o.

Evenwel, de vorm van de vangnetregeling blijft discutabel, met name de 95% vergoeding op basis van taxatiewaarde v.d. woningen, immers, voor deze vergoeding zal er vrijwel geen vergelijkbare woning elders te vinden zijn, hoe zou u hier, in uw eigen leefomgeving tegenover staan(?), wij vragen immers niet om deze voorgenomen Industriële ontwikkeling v.d. Oostpolder....het overkomt ons....

De grote kernvraag is nu: Is deze vangnetregeling überhaupt noodzakelijk, want u geeft aan dat Oudeschip e.o. juist leefbaar- en in balans met de Industriële ontwikkelingen zal blijven, sterker nog, Oudeschip e.o. meeontwikkeld gaat worden?

En is een dergelijke vangnet regeling niet slecht voor de beeldvorming van onze mooie Provincie Groningen, wij willen toch juist een ruime, recreatieve en leefbare *landbouwprovincie* zijn? Moeten deze ontwikkelingen wel zo dicht bij de bewoonde wereld en/of het WERELD ERFGOED DE WADDENZEE, of zijn er elders betere alternatieven denkbaar?

Voorts geven we u in overweging, hoe “groen”, incl. de footprint, zijn “Batterij/ accu fabrieken, Datacenters, Automotive, Hightech,” ect. , wat verbruiken ze aan *zoet* koelwater, (ook nodig voor landbouw), aan wind en zonne-energie en om welke omvang gaat het bij deze werkgelegenheid, zijn er hier gekwalificeerde medewerkers aanwezig, of hebben we daarvoor migranten nodig, is er voor hun- of anderen, voldoende huisvesting in de directe omgeving, of moet er dagelijks (veel) gereisd worden, is de huidige infrastructuur daar op berekend?

Is er nog genoeg stikstof/ CO2- en geluidsruimte beschikbaar voor de bouw, maar ook daarna (MER rapportage nog niet klaar), rekening houdend, dat de Oostpolder nu ook al vol staat met vele Windturbines (21 stuks) van ca. 250 meter hoog, welke niet meer aan de huidige Europese geluid- en afstandsnormen voldoen (zie Zembla uitzending van 8-12-2022).

Wordt dit alles bij elkaar, huidige Eemshaven, Windturbines en (uitbreiding) Industriegebied Oostpolder, sowieso niet onleefbaar en wat te denken van de huidige geopolitieke ontwikkelingen en de werkelijk benodigde wereldwijde behoeftes van mens- en dier?

Conclusie, wij achten een dergelijke ontwikkeling v.d. Oostpolder tot Industriegebied, mede omdat met name onze gezondheid en leefbaarheid door Windturbines al onder druk staat, dan ook absoluut ONWENSELIJK en daarmee de vangnetregeling onnodig. Sterker nog, met deze vangnetregeling wordt juist bevestigd, dat de gezondheid en leefbaarheid van de bewoners, *door een stapeling van al deze ontwikkelingen, wel degelijk onder druk komt!*

Tenslotte verwachten we van u als betrouwbare Provinciale- en Gemeentelijke overheid, dat de gezondheid en leefbaarheid, van mens en dier op de eerste plaats blijft staan, kortom,

WELZIJN boven WELVAART!

Graag deze bijlage 1 toevoegen aan de vangnetregeling.

Met vriendelijke groet,

Dorpsbelangen Oudeschip e.o.

Oudeschip: d.d. 11-1-2023

Onderwerp: Reactie Vangnetregeling Oostpolder. (Bijlage 2)

Beste Leden Provincie Groningen- en Gemeente het Hogeland,

Bij nader inzien zou paragraaf 04.04 “leegstaande woningen”, uit de vangnetregeling verwijderd moeten worden, want hoewel enkele huizen leeg kunnen staan en/of komen te staan, hebben ze altijd een eigenaar, die ook niet om de voorgenomen Industriële verandering in de Oostpolder heeft/ hebben gevraagd.

Graag deze bijlage 2 toevoegen aan de vangnetregeling.

Met vriendelijke groet,

Dorpsbelangen Oudeschip e.o.