Datum vergadering:	Donderdag 23 december 2021
Agendapunt:	15
Onderwerp:	Voorstel tot het vaststellen Kader Toeristische Verhuur 2022 en de Leefbaarheidsverordening 2022
Ingediend door:	Onafhankelijk West, VVD, Lokale Partij Sluis

De raad van de gemeente Sluis,
Gelezen het raadsvoorstel (met het daarbij behorende conceptraadsbesluit).

Constaterende dat:
Het College van B&W in afwijking van de voorstellen van 8 juli 2021 heeft afgezien van de invoering van een dagencriterium en keuzerichting 3 als uitgangspunt voor het raadsvoorstel genomen

Overwegende dat:

- Er sprake is van onvolledige gegevens met betrekking tot de omvang van het 2e woningbezit en de mate waarin er toeristische verhuur plaatsvindt.
- Uit onder andere de memorie van toelichting van de aangepaste Huisvestingswet blijkt dat de motivatieplicht sterk weegt bij de juridische beoordeling van het aanbrengen van beperkingen op toeristische verhuur door gemeenten.
- Het van belang is inzicht te verkrijgen over het 2e woningbezit en toeristische verhuur voor het gehele grondgebied van de gemeente.
- Registratie als noodzakelijke eerste stap gezien wordt in het kader van het reguleren van toeristische verhuur
- Toeristische verhuur een onderdeel is van de algehele woningproblematiek in de gemeente en als zodanig in samenhang dient te worden beoordeeld.
- Ook in aaneengesloten bebouwing toeristische verhuur niet uitgesloten mag worden.
- De APV het meest aangewezen middel is om op te treden tegen overlastsituaties. Hierbij hoort actieve handhaving in de vorm van 1 extra fte specifiek gericht op toeristische verhuur
- Er terecht beperkingen worden gesteld aan het maximaal aantal personen in een woning en dat de eisen in het buitengebied hiervan afwijken

Besluit:

- Het raadsvoorstel met het daarbij horende Kader Toeristische Verhuur 2022 en de Leefbaarheidsverordening 2022 aan te passen conform de in de bijlage geformuleerde wijzigingsvoorstellen.
- Daarnaast dragen we het college op bij de verkoop van een woning in de kern, toeristische verhuur volgens uitgangspunt 3 vanaf 31 maart 2022 (of: na registratie) niet toe te staan totdat eerste jaar geëvalueerd is.
- De gemeente zal met een goed communicatieplan moeten komen naar alle stakeholders.

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

De raad van de gemeente Sluis

De griffier, **De voorzitter,**

mr. P.T.G. Claeijs **mr. M.M.D. Vermue**

Ondertekening namens indiener(s):

Onafhankelijk West, VVD, Lokale Partij Sluis

Besluit:

De volgende wijzigingen door te voeren in het Raadsvoorstel, (b) Kader en (c) Verordening:

1 - Onderdeel	Raadsvoorstel (b) Kader Toeristische Verhuur (c) Leefbaarheidsverordening	**Bladzijde**	Gehele documenten
Oorspronkelijke tekst:	*Tijdelijk 0,5 FTE inhuren voor (steekproefgewijs) controle op veiligheid van de te verhuren woningen, het afdoen van meldingen in de breedste zin en dossiervoorbereiding bij (potentiële) overtredingen.*		
Verandering:	*Tijdelijk 1 FTE inhuren voor (steekproefgewijs) controle van de te verhuren woningen t.a.v. het **Kader toeristische verhuur, de Leefbaarheidsverordening en veiligheid**, het afdoen van meldingen **die buiten de scope van de APV vallen** in de breedste zin en dossiervoorbereiding bij (potentiële) overtredingen.*		

2 - Onderdeel	Raadsvoorstel (b) Kader Toeristische Verhuur (c) Leefbaarheidsverordening	**Bladzijde**	Gehele documenten
Oorspronkelijke tekst:	*Werkgebied van de Leefbaarheidsverordening, het Kader toeristische Verhuur en het raadsvoorstel:, Breskens, Groede, Nieuwvliet, Zuidzande, Retranchement, Cadzand incl verwijzingen en (visuele)bijlage's*		
Verandering:	*Werkgebied van de Leefbaarheidsverordening, het Kader toeristische Verhuur en het raadsvoorstel **wordt het gehele grondgebied van de gemeente Sluis op alle percelen, zowel binnen als buiten de bebouwde kom.***		

3 - Onderdeel	Raadsvoorstel (b) Kader Toeristische Verhuur (c) Leefbaarheidsverordening	**Bladzijde**	Gehele documenten
Oorspronkelijke tekst:	*Invoertermijnen wijken af in de verschillende documenten*		
Verandering:	*De verordening treedt in werking met ingang van **31 maart 2022**, met een overgangsrecht van 6 maanden **(30 september 2022)**, hierbij kan vanaf dat moment de geregistreerde woningen in kaart gebracht worden ter evaluatie. In kaart brengen van de daadwerkelijke toeristische verhuur kan pas na **één volledig seizoen.***		

De volgende wijzigingen door te voeren in (b) Kader Toeristische Verhuur:

4 - Onderdeel	(b) Kader Toeristisch Verhuur	**Bladzijde**	5
Oorspronkelijke tekst:	**Streven van de gemeente:** *4. De (brand)veiligheid in woningen die toeristisch worden verhuurd kan worden gemonitord.*		
Verandering:	Toevoegen: *4. De (brand)veiligheid **<u>en huisvestingskwaliteit</u>** van woningen die toeristisch worden verhuurd kan worden gemonitord.*		

5 - Onderdeel	(b) Kader Toeristische Verhuur	**Bladzijde**	8
Oorspronkelijke tekst:	**2e Alinea:** *Het middels een omgevingsvergunning……woning structureel, dus meer dan het nachtencriterium, te gaan verhuren. Wordt ruimhartig met die mogelijkheid omgegaan dan blijft de leefbaarheid onder druk staan en komt deze mogelijk zelfs verder onder druk te staan.*		
Verandering:	Wijzigen: *Het middels een omgevingsvergunning……woning structureel, dus meer dan **<u>een eventueel</u>** nachtencriterium, te gaan verhuren. **<u>Wordt ruimhartig met die mogelijkheid omgegaan dan zou dit negatieve effecten op de leefbaarheid kunnen hebben, waardoor deze onder druk kan komen te staan.</u>***		

6 - Onderdeel	(b) Kader Toeristische Verhuur	**Bladzijde**	9
Oorspronkelijke tekst:	*3. De vakantieverhuur heeft een omvang die ondergeschikt is aan het gebruik van de eigenaar of hoofdgebruiker zelf;* *5. Over de inkomsten wordt toeristenbelasting afgedragen;* *6. De locatie voldoet aan alle geldende eisen op het gebied van brandveiligheid, die de wet aan verhuurlocaties (logies) stelt;* *7. Er wordt verhuurd aan een maximaal aantal personen dat past bij een woonbestemming. Dat legt de gemeente uit als zijnde verhuur aan een gezin of verhuur aan* *a. een groep van maximaal 6 personen bij woningen met een bvo van maximaal 200 m2;* *b. een groep van maximaal 8 personen bij woningen met een bvo van meer dan 200 m2;*		
Verandering:	Wijzigen: *3. De vakantieverhuur heeft een omvang die ondergeschikt is aan het **<u>mogelijke</u>** gebruik van de eigenaar of hoofdgebruiker zelf;* *5. Over de inkomsten wordt toeristenbelasting afgedragen **<u>en een sluitend nachtregister wordt bijgehouden op basis van de Verordening toeristenbelasting</u>**;* *6. De locatie voldoet aan alle geldende eisen op het gebied van brandveiligheid en **<u>hygiëne</u>**, die de wet aan verhuurlocaties (logies) stelt;* ***7. <u>Er wordt verhuurd aan een maximaal aantal personen dat past bij een woonbestemming. Dat legt de gemeente uit als zijnde verhuur aan een gezin of verhuur aan een groep met de volgende eisen aan de woonruimte:</u>*** ***a. <u>Er dient een bvo te zijn van minimaal 15m2 per persoon;</u>*** ***b. <u>Minimaal één toilet per 60m2 bvo;</u>*** ***c. <u>Minimaal één douche per 90m2 bvo;</u>*** ***d. <u>Maximaal 6 personen bij <200m2 bvo</u>*** ***e. <u>Maximaal 8 personen bij >200m2 bvo</u>*** ***f. <u>Bij verhuur aan meer dan 4 personen, dient zorg te dragen voor extra parkeerplaats op eigen terrein.</u>***		

7 - Onderdeel	(b) Kader Toeristische Verhuur	**Bladzijde**	9
Oorspronkelijke tekst:	*Er wordt geen waarde toegekend aan (vermeend) langjarig gebruik voor toeristische verhuur in meer dan incidentele mate. Zoals hiervoor reeds toegelicht is in de regel geen sprake (geweest) van een actief of passief gedogen en bestaat geen inzicht in het historisch gebruik tot op individueel niveau.*		
Verandering:	Wijzigen: ***Vooralsnog wordt er*** *geen waarde toegekend aan (vermeend) langjarig gebruik voor toeristische verhuur in meer dan incidentele mate, omdat dit nog niet in kaart gebracht is.*		

8 - Onderdeel	(b) Kader Toeristische Verhuur	**Bladzijde**	10
Oorspronkelijke tekst:	*Uitgangspunt 3 heeft met nadruk geen betrekking op situaties buiten de bebouwde kom.*		
Verandering:	Wijzigen: ***Uitgangspunt 3 geldt gemeentebreed****.*		

9 - Onderdeel	(b) Kader Toeristische Verhuur	**Bladzijde**	10
Oorspronkelijke tekst:	*3. Er dient sprake te zijn van vrijstaande woningen, aan alle zijden minimaal 2 meter uit de perceelsgrens, waarbij de privacy van naburige percelen dient te worden geborgd;* *4. Zelfstandige recreatieve verhuur van bijgebouwen wordt niet toegestaan;* *5. Er dienen minimaal 2 (twee) parkeerplaatsen op eigen terrein zijn voorzien, waarvoor tevens een instandhoudingsverplichting geldt;* *6. De locatie voldoet aan alle geldende eisen op het gebied van hygiëne en brandveiligheid, die de wet aan verhuurlocaties stelt;* *7. Over de inkomsten wordt toeristenbelasting afgedragen;* *8. Er wordt verhuurd aan een maximaal aantal personen dat past bij een woonbestemming. Dat legt de gemeente uit als zijnde verhuur aan een gezin of verhuur aan:* *a. maximaal 6 personen bij woningen met een bvo van maximaal 200 m2;* *b. maximaal 8 personen bij woningen met een bvo van meer dan 200 m2.*		
Verandering:	Wijzigen: ***3. Er dient sprake te zijn van woningen, waarbij de privacy van naburige percelen dient te worden geborgd;*** *4. Zelfstandige recreatieve verhuur van bijgebouwen wordt niet toegestaan;* *5. De locatie voldoet aan alle geldende eisen op het gebied van hygiëne en brandveiligheid, die de wet aan verhuurlocaties stelt;* *6. Over de inkomsten wordt toeristenbelasting afgedragen* ***en een sluitend nachtregister wordt bijgehouden op basis van de Verordening toeristenbelasting****;* ***7. Er wordt verhuurd aan een maximaal aantal personen dat past bij een woonbestemming. Dat legt de gemeente uit als zijnde verhuur aan een gezin of verhuur aan een groep met de volgende eisen aan de woonruimte:*** ***a. Er dient een bvo te zijn van minimaal 15m2 per persoon;*** ***b. Minimaal één toilet per 60m2 bvo;*** ***c. Minimaal één douche per 90m2 bvo;*** ***d. Maximaal 6 personen bij <200m2 bvo*** ***e. Maximaal aantal personen >200m2 bvo*** ***i. Maximaal 8 personen bij een woning binnen de Bebouwde kom,*** ***ii. Maximaal 12 personen bij een woning buiten de Bebouwde kom;*** ***f. Bij verhuur per 4 personen, dient ment zorg te dragen voor 1 parkeerplaats op eigen terrein:*** ***i. 1 Parkeerplaats tot 4 personen;***		

	ii. 2 Parkeerplaatsen tot 8 personen; ***iii. 3 Parkeerplaatsen tot 12 personen;*** ***iv. waarvoor tevens een instandhoudingsverplichting geldt.***

10 - Onderdeel	(b) Kader Toeristische Verhuur	**Bladzijde**	9
Oorspronkelijke tekst:	*De planologische uitgangspunten zoals ……gebruik is toegestaan, bestaat ruimte voor verhuur voor meer dan 60 nachten per jaar.* *Het gestelde in uitgangspunt 3 …… gemeente Sluis die binnen de bebouwde kom zijn gesitueerd.*		
Verandering:	Wijzigen: *De planologische uitgangspunten zoals …… gebruik is toegestaan, bestaat ruimte voor* ***structureel verhuur****.* ***Het gestelde in uitgangspunt 3 …… gemeente Sluis tenzij de gemeente een uitzonderingsmogelijkheid heeft gecreëerd.***		

11 - Onderdeel	(b) Kader Toeristische Verhuur	**Bladzijde**	13
Oorspronkelijke tekst:	*De beginselplicht tot handhaving …… mate van vrijheid in de inzet van handhavingsinstrumenten.*		
Verandering:	Toevoegen: *De beginselplicht tot handhaving …… mate van vrijheid in de inzet van handhavingsinstrumenten.* ***Gedurende deze periode is handhaven op basis van het kader toeristische verhuur, de leefbaarheidsverordening leidend, waarbij het uitgangspunt overlast is. Mocht men niet voldoen aan het kader en deze verordening, dan zal gehandhaafd worden op basis van het bestemmingsplan.***		

12 – Onderdeel	(b) Kader Toeristische Verhuur	**Bladzijde**	14
Oorspronkelijke tekst:	**Samenvatting:** 2. *Bij de vraag of in strijd met het bestemmingsplan …… onderdeel van de beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden en gelden gemeentebreed voor alle percelen binnen de bebouwde kom;* 3. *Voor de kernen direct in de kustzone, waar de leefbaarheid onder druk staat als gevolg van toeristische verhuur van woonruimte, wordt een Leefbaarheidsverordening ingevoerd. Op grond van die verordening geldt een registratieplicht. Dit instrument leidt niet tot uitbreiding of versobering van de mogelijkheden om een woning toeristisch te verhuren;*		
Verandering:	Wijzigen/Toevoegen/Aanvullen: 2. *Bij de vraag of in strijd met het bestemmingsplan……onderdeel van de beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden en gelden gemeentebreed voor alle percelen;* 3. *Voor alle de kernen, wordt een Leefbaarheidsverordening ingevoerd. Op grond van die verordening geldt een registratieplicht. Dit instrument leidt niet tot uitbreiding of versobering van de mogelijkheden om een woning toeristisch te verhuren;*		

En in (c) Leefbaarheidsverordening door te voeren wijzigingen:

Onderdeel	Bladz.	Oorspronkelijke tekst	Verandering
Verwijzingen	P1	Niet aanwezig	Toe te voegen: ***Gelet op Artikel 14 Aanmeldplicht, Artikel 15 Registratieplicht en Artikel 16 Aangifteplicht van "Verordening Toeristenbelasting"***
Artikel 1f	P1	*Toeristische verhuur…basisregistratie personen (BRP).*	*Toeristische verhuur… basisregistratie personen (BRP),* ***niet zijnde korte tijdelijke (arbeid gerelateerde) huisvesting.***
Artikel 1	P1	Niet aanwezig	Toevoegen Definitie: ***Bedrijfsmatige exploitant is een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon (zoals bijvoorbeeld een VVE vastgoedbeheer, Landelijke partijen zoals Roompot, Molecaten, Landal en Droomparken en lokale partijen zoals de SaVerKa Verhuurkantoren) die zich bezig houden met bedrijfsmatige exploitatie van woonruimten.***
Artikel 2	P1	*Als woonruimten als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, en artikel 23b, eerste en tweede lid van de Wet zijn alle woonruimten aangewezen binnen het op de kaart in bijlage 1 rood omlijnde gebied, zijnde de woonkernen Breskens, Groede, Nieuwvliet, Zuidzande, Cadzand en Retranchement.*	*Als woonruimten als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, en artikel 23b, eerste en tweede lid van de Wet zijn alle woonruimten aangewezen binnen* ***het grondgebied van de Gemeente Sluis.***
Artikel 4.3	P1	Niet aanwezig	Toevoegen: ***3. Een registratienummer of bedrijfsmatige exploitant dient ten alle tijden van buitenaf zichtbaar vermeld te staan.***
BIJLAGE 1	P3	*Kaarten Breskens, Cadzand, Groede, Nieuwvliet, Retranchement en Zuidzande*	**VERWIJDEREN**
Toelichting	P7	*3. De (brand)veiligheid van woonruimten die voor toeristische verhuur worden aangeboden, niet iedere woonruimte is geschikt voor toeristische verhuur;*	*3. De (brand)veiligheid* ***en huisvestingskwaliteit*** *van woonruimten die voor toeristische verhuur worden aangeboden, niet iedere woonruimte is geschikt voor toeristische verhuur;*
Toelichting	P8	*De gemeente Sluis voert deze registratieplicht effectief in voor het werkingsgebied zoals dat is opgenomen in artikel 2 van de verordening. Met een registratieverplichting krijgt de gemeente inzicht in waar, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Dit is noodzakelijk om effectief toezicht te kunnen houden en te kunnen handhaven. Daarnaast kan de gemeente de data die hieruit wordt opgehaald gebruiken om in de beleidsmatig genoemde evaluatieperiode (na 2 jaren) te bekijken of andere maatregelen nodig zijn.*	*De gemeente Sluis voert deze registratieplicht effectief in voor het werkingsgebied zoals dat is opgenomen in artikel 2 van de verordening. Met een registratieverplichting krijgt de gemeente inzicht in waar, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Dit is noodzakelijk om effectief toezicht te kunnen houden en te kunnen handhaven* ***op overtredingen van het kader toeristische verhuur en deze verordening.*** *Daarnaast kan de gemeente de data die hieruit wordt opgehaald gebruiken om in de beleidsmatig genoemde evaluatieperiode* ~~***(na 2 jaren)***~~ *te bekijken of andere maatregelen nodig zijn.*
Toelichting	P9	*Een meldplicht kan worden ingevoerd als er ook een nachtencriterium is gesteld.* *De bepalingen gelden enkel voor de in verordening aangewezen gebieden in de gemeente. De motivering van die gebieden is in deze toelichting opgenomen.*	*Een meldplicht kan* ***onder de huisvestingswet alleen*** *worden ingevoerd als er ook een nachtencriterium is gesteld.* *De bepalingen gelden* ***voor het gehele grondgebied van de gemeente Sluis****.*

	P12	*De gemeente voert de registratieplicht enkel in binnen de bebouwde kom van de dorpen gelegen in de directheid van de kustzone. De gemeente is zich er van bewust dat de problematiek in de ene kern wellicht wat meer of minder actueel is dan in de andere kern maar heeft een algemene verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in de kernen. Problemen die in de ene kern spelen verplaatsen zich gemakkelijk naar de enkele kilometers verder gelegen kernen met hetzelfde profiel. De exacte omlijning van het werkingsgebied is in de bijlage inzichtelijk gemaakt.*	*De gemeente voert de registratieplicht in over het gehele grondgebied. **~~enkel in binnen de bebouwde kom van de dorpen gelegen in de directheid van de kustzone.~~** De gemeente is zich er van bewust dat de problematiek in de ene kern wellicht wat meer of minder actueel is dan in de andere kern maar heeft een algemene verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in de kernen. Problemen die in de ene kern spelen verplaatsen zich gemakkelijk naar de enkele kilometers verder gelegen kernen met hetzelfde profiel.*
	P12	*In artikel 2 is het werkingsgebied van de verordening bepaald. Dit werkingsgebied is vooralsnog bepaald op de kernen direct aan de kustzone, te weten Breskens, Groede, Nieuwvliet, Cadzand, Zuidzande en Retranchement. De inkadering daarvan is verbeeld op kaartmateriaal in bijlage 1 bij de verordening.*	*In artikel 2 is het werkingsgebied van de verordening bepaald. **Dit werkingsgebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente Sluis***