

Datum vergadering:	24 juni 2021
Agendapunt:	14. Voorstel tot het vrijgeven van: Het ontwerp kader toeristische verhuur 2022 en de ontwerp huisvestingsverordening 2022
Onderwerp:	Toerisme
Ingediend door:	Onafhankelijk West, VVD

De raad van de gemeente Sluis,

Gelezen het raadsvoorstel tot het vrijgeven van: Het ontwerp kader toeristische verhuur 2022 en de ontwerp huisvestingsverordening 2022.

Constaterende dat:

- In de oordeelvormende sessie van 27 mei 2021 door de raad punten zijn aangedragen zoals 120-dagen, een nul meting en een oplossing voor het jaren lang actief gedogen van de situatie.
- Het voorliggende voorstel geen onderscheid maakt tussen de genoemde zes verschillende kernen en de situatie ter plaatsen.
- Binnen de bestemmingsplannen één grote lappendeken is van verschillen, zowel tussen verschillende kernen als wel binnen een kern.
- Men nog steeds niet met objectieve cijfers in beeld heeft welke woningen binnen de gemeente 2e woningen zijn, en welke woningen toeristisch verhuurd worden.

Overwegende dat:

- Naar onze mening de intenties van de Raad onvoldoende tot uiting komen in het voorliggende raadsvoorstel.
- De voorstellen te drastisch zijn en er eerst een goede effectanalyse moet zijn alvorens tot nog meer ingrijpende maatregelen te nemen dan wij als initiatiefnemers van dit amendement voorstellen.
- Potentiële indieners van zienswijzen recht hebben op de intenties van de Raad en hierop hun zienswijzen kunnen afstemmen.
- Een beperking van de recreatieve verhuur tot 120 dagen per jaar in combinatie met registratie- en aanmeldingsplicht voor alle kernen van de gemeente Sluis een verantwoorde eerste stap vinden in relatie tot een evaluatie na 2 jaar.

**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

- Naar onze mening deze forse stap in combinatie met de als hoog ervaren forenzenbelasting in onze gemeente momenteel een voldoende preventieve werking zal hebben op nieuwkomers op deze markt.
- Men geen rekening houdt met het risico dat 2e woningeigenaren hun BTW zouden moeten terug betalen en zo onevenredig op kosten gejaagd zouden kunnen worden.
- De motivatie voor de toepassing op alle kernen is gelegen in de anders optredende verplaatsingseffecten.
- Er naar onze mening bij een eigen gebruik van 240 dagen voor 2e woningen nog steeds sprake is van een duurzaam gebruik als deeltijdwoning van deze 2e woningen
- Indien dit formeel noodzakelijk is in het bestemmingsplan buitengebied geen maximum aantal dagen opnemen, oftewel dat recreatieve verhuur hier het hele jaar is toegestaan op basis van registratie- en meldingsplicht.

Besluit:

In Bijlage 1 Ontwerp Kader Toeristische Verhuur de volgende wijzigingen door te voeren:

1 - Onderdeel	Gehele document	Bladzijde	Gehele document
Oorspronkelijke tekst:	De verwijzing "maximaal 60 dagen" criterium.		
Verandering:	Aanpassen naar: "nachten criterium uit artikel 5 van de Ontwerp Leefbaarheidsverordening", in het kort "nachten criterium" in de rest van dit kader genoemd.		

2 - Onderdeel	Inleiding en aanleiding	Bladzijde	P1 & P2
Oorspronkelijke tekst:	Daarbij richt de gemeente zich specifiek op de kernen gelegen in het directe achterland van de kuststrook, te weten Breskens, Groede, Nieuwvliet, Zuidzande, Cadzand en Retranchement.		
Verandering:	Verwijderen		

3 - Onderdeel	Regulering op basis van Bestemmingsplan	Bladzijde	P8
Oorspronkelijke tekst:	Uitgangspunt 2: er is geen sprake van overtreding indien de (incidentele) toeristische verhuur de woonfunctie geen geweld aandoet.		
Verandering:	Uitgangspunt 2: Bestaande appartementencomplexen of er is geen sprake van overtreding indien de (incidentele) toeristische verhuur de woonfunctie geen geweld aandoet.		

4 - Onderdeel	Regulering op basis van Bestemmingsplan	Bladzijde	P8 & P9
Oorspronkelijke tekst:	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; 8) De verhuur dient geen overlast te geven in het woon- en leefklimaat van omwonenden. Daartoe draagt de verhuurder zorg voor: a) Een aanspreekpunt dat gedurende de volledige verhuurperiode 24 uur per dag bereikbaar is; b) Het voorkomen van hinder als gevolg van geur, geluid, dieren, afval, tijdelijke bezoekers of andersoortige overlast; c) Het voorkomen van overlast door vervuiling en/of verwaarlozing.		
Verandering:	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 8 personen; e) Bij verhuur aan meer dan 4 personen, dient zorg te dragen voor extra parkeerplaats op eigen terrein: i) Tussen de 5 en 8 personen 1 extra parkeerplaats op eigen terrein 8) De verhuur dient geen overlast te geven in het woon- en leefklimaat van omwonenden. Daartoe draagt de verhuurder zorg voor: a) Een aanspreekpunt die gedurende de volledige verhuurperiode 24 uur per dag bereikbaar is en binnen 45 minuten te plaatsen kan zijn; b) Het voorkomen van hinder als gevolg van geur, geluid, dieren, afval, tijdelijke bezoekers of andersoortige overlast; c) Het voorkomen van overlast door vervuiling en/of verwaarlozing.		

5 - Onderdeel	Regulering op basis van Bestemmingsplan	Bladzijde	P9
Oorspronkelijke tekst:	<i>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.</i>		
Verandering:	Verwijderen		

6 - Onderdeel	Regulering op basis van Bestemmingsplan	Bladzijde	P9 & P10
Oorspronkelijke tekst:	1) <i>Er dient sprake te zijn van een situatie die geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat, voornamelijk ten opzichte van naburige percelen. Dit wordt geborgd door een beheerplan waarin, niet uitputtend, waarde toegekend wordt aan de mate waarin overlast als gevolg van geur, geluid, dieren, tijdelijke bezoekers, vervuiling, verwaarlozing of andersoortige overlast wordt voorkomen. Voorts wordt de eis gesteld dat een aanspreekpunt gedurende de volledige verhuurperiode 24 uur per dag bereikbaar is;</i> 2) <i>Er is geen sprake van afbreuk aan gebruiksmogelijkheden van naburige percelen;</i> 3) <i>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;</i> 4) <i>Zelfstandige recreatieve verhuur van bijgebouwen wordt niet toegestaan;</i> 5) <i>Er dienen minimaal 2 (twee) parkeerplaatsen op eigen terrein zijn voorzien, waarvoor tevens een instandhoudingsverplichting geldt;</i> 6) <i>De locatie voldoet aan alle geldende eisen op het gebied van brandveiligheid, die de wet aan verhuurlocaties stelt;</i> 7) <i>Over de inkomsten wordt toeristenbelasting afgedragen;</i> 8) <i>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:</i> a) <i>maximaal 6 personen bij woningen met een bvo van maximaal 200 m²;</i> b) <i>maximaal 8 personen bij woningen met een bvo van meer dan 200 m².</i>		
Verandering:	1) <i>Er dient sprake te zijn van een situatie die geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat, voornamelijk ten opzichte van naburige percelen. Dit wordt geborgd door een beheerplan waarin, niet uitputtend, waarde toegekend wordt aan de mate waarin overlast als gevolg van geur, geluid, dieren, tijdelijke bezoekers, vervuiling, verwaarlozing of andersoortige overlast wordt voorkomen. Voorts wordt de eis gesteld dat een aanspreekpunt die de Nederlandse, Duitse en Engelse taal machtig is, gedurende de volledige verhuurperiode 24 uur per dag bereikbaar is en binnen 45 minuten te plaatsen kan zijn;</i> 2) <i>Er is geen sprake van afbreuk aan gebruiksmogelijkheden van naburige percelen;</i> 3) <i>Zelfstandige recreatieve verhuur van bijgebouwen wordt niet toegestaan;</i> 4) <i>De locatie voldoet aan alle geldende eisen op het gebied van hygiëne en brandveiligheid, die de wet aan verhuurlocaties stelt;</i> 5) <i>Over de inkomsten wordt toeristenbelasting afgedragen;</i> 6) <i>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:</i> a) <i>Er dient een bvo te zijn van minimaal 15m² per persoon;</i> b) <i>Minimaal één toilet per 60m² bvo;</i> c) <i>Minimaal één douche per 90m² bvo;</i>		

	d) <i>Maximaal 12 personen;</i> e) <i>Bij verhuur per 4 personen, dient men zorg te dragen voor 1 parkeerplaats op eigen terrein:</i> i) <i>1 Parkeerplaats tot 4 personen;</i> ii) <i>2 Parkeerplaatsen tot 8 personen;</i> iii) <i>3 Parkeerplaatsen tot 12 personen;</i> iv) <i>waarvoor tevens een instandhoudingsverplichting geldt.</i>
--	---

7 - Onderdeel	Toezicht en handhaving	Bladzijde	P13 & P14
Oorspronkelijke tekst:			
Verandering:	<i>Toevoegen:</i> <i>De gemeente gaat actief en structureel "Informereren, Controleren, Waarschuwen, Handhaven" van:</i> <i>de Leefbaarheidsverordening;</i> <i>de Voorwaarden gesteld in de uitgangspunten;</i> <i>Verplichte bedrijfsmatige exploitatie op de recreatieterreinen</i> <i>EN Elke 2 jaar de BAG en BRP registraties controleren om 2e woningen in kaart te brengen</i> <i>De gemeente zal met een plan van aanpak naar de Gemeenteraad komen en waar nodig de toezichtcapaciteit uitbreiden.</i>		

In Bijlage 2 Ontwerp Leefbaarheidsverordening de volgende wijzigingen door te voeren:

Onderdeel	Bladzijde	Oorspronkelijke tekst	Verandering
Artikel 1f	P1	<i>Toeristische verhuur...basisregistratie personen (BRP).</i>	<i>Toeristische verhuur... basisregistratie personen (BRP), niet zijnde korte tijdelijke (arbeid gerelateerde) huisvesting.</i>
Artikel 1	P1	Niet aanwezig	Toevoegen: <i>j. Appartementencomplex: Gebouw bestaande uit 4 of meer zelfstandige woonruimten.</i> <i>k. 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.</i>
Artikel 2	P1	<i>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 omliggende gebied, zijnde de bebouwde kom van de kernen Breskens, Groede, Nieuwvliet, Zuidzande, Cadzand en Retranchement.</i>	<i>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.</i>
Artikel 4.3	P1	Niet aanwezig	Toevoegen: <i>3. Een registratienummer of bedrijfsmatige exploitant dient ten alle tijden van buitenaf zichtbaar vermeld te staan.</i>
Artikel 5.2	P2	<i>Onverminderd artikel 4 ... dan 60 (zestig) nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor toeristische verhuur.</i>	<i>Onverminderd artikel 4 ... dan 120 (honderdtwintig) nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor toeristische verhuur.</i>
Artikel 5.3	P2	Niet aanwezig	Toevoegen: <i>c. voor appartementencomplexen;</i> <i>d. voor woonruimten buiten de bebouwde kom;</i> <i>e. voor woonruimten die bij invoering van deze verordening aantoonbaar al voor 2014 verhuurd worden en niet van eigenaar gewisseld zijn.</i>
Artikel 6.3	P2	Niet aanwezig	Toevoegen: <i>3. Een bedrijfsmatige exploitant mag een elektronische melding van toeristische verhuur zoals bepaald in het artikel 5 lid 1 achteraf maken indien:</i> <i>a. Deze artikel 5 lid 2 in acht neemt;</i> <i>b. het volledige kalenderjaar jaar een sluitend nachtregister bij houdt;</i> <i>c. en toeristenbelasting int.</i>
Artikel 7	P2	<i>Het is verboden ... voor 60 nachten in dat jaar in gebruik is genomen.</i>	<i>Het is verboden ... voor 120 nachten in dat jaar in gebruik is genomen.</i>
Artikel 8.2	P2	<i>Burgemeester en wethouders kunnen een aanwijzing geven aan een digitaal platform om de aanbieder van de aanbieder aan wie een verbod tot het in gebruik geven van een woning voor toeristische verhuur als bedoeld in het eerste lid is opgelegd te blokkeren.</i>	Burgemeester en wethouders kunnen een aanwijzing geven aan een: <i>a. digitaal platform om de aanbieder van de aanbieder aan wie een verbod tot het in gebruik geven van een woning voor toeristische verhuur als bedoeld in het eerste lid is opgelegd te blokkeren;</i> <i>b. bedrijfsmatige exploitant om het aanbieden voor woonruimte waar een verbod voor toeristische verhuur zoals bedoeld in het eerste lid is opgelegd te blokkeren.</i>

Ondertekening namens indiener(s):