Aan het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Breskens, 23 augustus 2021

Betreft: Reactie Ontwerpkader toeristische verhuur 2022.

Geacht college,

Met deze brief wil de Dorpsraad Breskens graag haar mening kenbaar maken over en kanttekeningen plaatsen bij het Ontwerpkader toeristische verhuur 2022.

Vanaf 1 januari 2021 is de Wet nieuwe toeristische verhuur van woonruimten in werking getreden. De gemeente Sluis maakt gebruik van de mogelijkheden, in deze wet geboden aan gemeenten, om de toeristische verhuur te gaan handhaven.
De titel van het Ontwerpkader doet vermoeden dat er een totaal, overkoepelend plan is voor toeristische verhuur, maar in feite wordt er maar een deelgebiedje behandeld, namelijk de 300 – 1.000 panden (schatting gemeente) die worden aangeboden voor toeristische verhuur en die niet zijn gelegen op vakantieparken enz. Een deelgebiedje, omdat afgezet tegen de tienduizenden overnachtingsmogelijkheden op vakantieparken, in appartementencomplexen, op campings, in pensions, enz. enz., het om een zeer klein percentage van de toeristische verhuur in Sluis gaat.
Er is de afgelopen jaren een kleine, sterke lobby geweest om de toeristische verhuur in de kernen aan banden te leggen. We vragen ons af of deze lobby niet teveel ruimte heeft ingenomen in de discussie en of dat in verhouding staat tot de mening van tot nu toe niet gehoorde partijen.

Het is de Dorpsraad op dit moment niet duidelijk of het uiteindelijk 120 of 60 overnachtingen wordt. Via het amendement van 24 juni 2021 is 60 gewijzigd naar 120 overnachtingen. Daarna vernamen wij via berichtgeving en andere kanalen dat 120 overnachtingen wellicht niet haalbaar zou zijn, juridisch gezien. De mensen in Breskens (zeker zij die nu een woning verhuren) verkeren op dit moment in de veronderstelling, dat er vanaf 2022 120 overnachtingen verhuurd mag worden. We zouden het betreuren als na het vaststellen van de verordening zou blijken, door eventuele juridische obstakels, dat 120 overnachtingen toch niet haalbaar is en het aantal overnachtingen gewijzigd moet worden.

Uit het Ontwerpkader komt naar voren, dat de verkoopprijzen van de woningen moeten dalen, zodat starters een kans krijgen op de Sluise woningmarkt, én dat er kernen zijn waar de overlast zo groot is, dat er paal en perk aan moet worden gesteld.
Sluis heeft een overschot aan woningen (kwalitatief zijn de meeste niet meer naar de huidige standaard), er is geen schaarste. Dus van het aan banden leggen van de verkoop van woningen als “tweede woning” in de kernen via een Verordening tweede woning kan geen sprake zijn. In dat licht bezien (de mogelijkheid om nog steeds vanaf 2022 een woning als

tweede woning aan te kopen, de mogelijkheid om deze woning ook vanaf 2022 120 of 60 nachten te kunnen verhuren, de nog immer voortdurende prijsontwikkeling van woningen in het algemeen), hebben wij twijfels of de prijzen dusdanig zullen dalen, dat starters kunnen instappen, én dat de nu ervaren overlast aan banden wordt gelegd. Want met de verkoop van iedere volgende woning als "tweede woning", komt er 120/60 dagen potentiële overlast bij.

Beleid kernen

Niet iedere kern ervaart grote problemen m.b.t. de toeristische verhuur. In feite zijn er maar een paar probleemkernen. In het nu voorgenomen beleid wordt iedere kern en iedere woning over één kam geschoren. Wij pleiten voor beleid per kern.

Starters

U hoopt dat het effect van max 120/60 nachten toeristische verhuur zal zijn, dat de verkoopprijs van woningen zal dalen, zover zal dalen, dat een starter kan instappen. Omdat beleggers zullen afhaken. Wij denken dat een belegger een pand niet alleen koopt voor de inkomsten uit verhuur. Een belegger koopt, omdat het pand in de jaren erna in waarde zal stijgen. Zeker als die belegger graag klust of een klusbedrijf heeft en een kluspand aankoopt, kan de waarde flink stijgen. Gezien de kwaliteit van de meeste woningen in Sluis, zal dit vaak het geval zijn.
Mocht deze strategie er daadwerkelijk toe leiden dat de huizenprijzen flink gaan dalen, dan zien wij nog een mogelijk ander effect: deze prijsdalingen zullen ook interessant zijn voor een belegger. Als een huis plotseling € 200.000 kost i.p.v. € 250.000, is die € 50.000 verschil de eerste winst voor een belegger. Dat zijn heel wat toeristische overnachtingen. Afgezien van de 120 of 60 nachten, die hij nog steeds mag verhuren.
En verder, om de discussie over starters op de Sluise woningmarkt wat meer in perspectief te zetten:

- De prijs van een woning is voor een starter niet het enige obstakel op weg naar een eigen huis. De volgende hindernis is het verkrijgen van een (eerste) hypotheek.
- Zijn de meeste starters bereid een ouder huis te kopen en te renoveren (en de kosten van de renovatie mee te nemen in het te lenen bedrag)? Want veel nieuwere instapklare woningen bevinden zich in een prijsklasse, die voor een starter te hoog is.
- Een starter kan gemiddeld 175.000 € lenen. De gemiddelde prijs van een woning hier ligt op € 250.000. Dat betekent dat de prijs van een woning in Sluis gevoelig zal moeten dalen, opdat een starter kan instappen.
- In 1995 kon iemand met een modaal inkomen in Nederland een woning kopen voor 4x dat modale inkomen. In 2021 is het modale inkomen met 50% gestegen t.o.v. 1995. Echter, de woningprijzen in 2021 zijn met 250% gestegen t.o.v. 1995. Dit zijn landelijke cijfers, in Sluis is de situatie minder dramatisch, de prijsontwikkeling onder de Westerschelde is één van de laagste in Nederland. Maar dat gegeven maakt, dat iemand zonder eigen geld of vermogende ouders niet meer of slechts met grote moeite kan instappen op de woningmarkt. Wij denken dan ook niet, dat de hoge prijzen van woningen in de kernen alleen het gevolg zijn van opkoop door beleggers.

Gezien deze overwegingen vragen we ons af of de verordening het beoogde doel kan bereiken.
Tevens denken we dat het wenselijk is in kaart te brengen om hoeveel starters het de komende jaren gaat. Zodat ook duidelijk wordt, hoeveel woningen er voor hen benodigd zijn

in een lagere prijsklasse. En welk percentage van de beschikbare woningen dit dan vertegenwoordigt.

Overlast

Net als u zijn wij van mening dat de verhuurder primair verantwoordelijk en aansprakelijk is voor welke overlast dan ook, die zijn gasten veroorzaken. De 120/60-nachten-beperking gaat niet maken, dat er geen overlast meer is, het is aan de verhuurder om daarvoor te zorgen. Daarom hebben wij ook twijfels, of een beperking tot 120/60 overnachtingen ervoor gaat zorgen, dat de nu ervaren overlast sterk beperkt wordt.
De 120/60 nachtenregeling zal in een groot aantal gevallen maken, dat de verhuurder zijn resterende verhuurmogelijkheden gaat concentreren in de maanden waarin hij de hoogste prijzen voor zijn pand kan vragen, namelijk juli en augustus, en deze aan de hoogst biedende zal verhuren. Dit zijn bijvoorbeeld groepen jongeren, die de hoge huurprijs kunnen delen. Er kan potentieel nog steeds 120/60 dagen/nachten per jaar gereld, gebarbecued, gefeest worden tot diep in de nacht, waarbij er 3 auto's teveel in de straat geparkeerd staan.
In feite slaan we een stap over in het overlast-probleem. Geen overlast veroorzaken begint bij de verhuurder, deze dient ervoor te zorgen dat zijn pand netjes wordt bewoond en dat er geen overlast is.
En als daaraan wordt voldaan, zou een 60/120 regeling eigenlijk, voor wat betreft de ervaren overlast, niet nodig zijn.
We pleiten ervoor dit beter in beeld te gaan krijgen, het hele verhuurbestand beter in beeld te krijgen, en de eisen voor correcte verhuur neer te leggen bij de verhuurders, dit in samenhang met handhaving/sancties.
Dit dient zich niet te beperken tot de particuliere verhuur. Op vakantieparken enz. mag er 365 nachten per jaar worden verhuurd en ook daar zijn buren, die willen slapen en de parkeerplaats voor hun woning graag zelf willen gebruiken.

Buitengebied

De Dorpsraad Breskens is unaniem van mening dat de woningen in het buitengebied buiten het Ontwerpkader toeristische verhuur dienen te vallen.
In de tot 2004 vigerende Tweede-woning-verordening vielen de woningen buiten de bebouwde kom buiten het bestek van de Verordening. Het lijkt niet consequent om deze knip nu niet te maken.
Daarnaast denken we dat woningen in het buitengebied geen overlast veroorzaken, ook geen parkeerdruk. En daarmee is de situatie niet te vergelijken met woningen binnen de bebouwde kom.
Verder is het aan banden leggen van particulieren in het buitengebied ook niet te rijmen met het grote aantal parken vol vakantiehuizen, die 365 nachten per jaar verhuurd kunnen worden.

Ontwikkeling verhuurprijzen:

U heeft zelf al vastgesteld, dat de woningen die op parken liggen, voor een groep mensen buiten financieel bereik ligt.
Door de toekomstige lagere verhuurcapaciteit van de woningen buiten de parken, wordt deze groep huurders automatisch richting de parken gestuurd. Dit leidt tot minder keuze en zal de verhuurprijzen op de parken verder opdrijven. Dit lijkt ons niet wenselijk.

Diversiteit in aanbod:
Er is een grote groep mensen die specifiek op zoek is naar een vakantiehuis van een particuliere eigenaar, dat zich niet op een park of in een appartementencomplex bevindt. Zij houden niet van massa-toerisme en zoeken ook op vakantie een stukje individualisme en/of rust. Breskens is o.a. aantrekkelijk voor huurders omdat er een gevarieerd aanbod is.

Scheiden wonen en recreëren
De gemeente maakt het mogelijk dat projectontwikkelaars overal vakantieparken en appartementencomplexen mogen bouwen en dat al deze panden 365 nachten per jaar verhuurd mogen worden. Zelfs voor complexen die in de woonkern staan, zoals in Breskens en Cadzand.
Beleggers uit binnen- en buitenland, die meer te besteden hebben, kunnen zo'n appartement kopen en zijn daarbij niet gebonden aan de voorgestelde restricties.
Gezien deze situatie voelt de voorgestelde maatregel in het Ontwerpkader niet in balans, niet in verhouding.
Hoe verhoudt e.e.a. zich tot het instellen van maatregelen tegen een ander type verhuurder, meestal met een kleinere beurs?

U wilt de leefbaarheid bevorderen door een onderscheid te maken tussen incidentele en structurele verhuur, zodat er vanaf 2022 in de woonkernen wordt gewoond en in de recreatieparken gerecreëerd wordt.
Voor ons is het in de lijn van deze gedachte niet te begrijpen dat in de Pharos-gebouwen in de kern van Breskens 100 permanent te bewonen appartementen (bestemming: Wonen) komen, die verspreid liggen tussen de 360 appartementen met bestemming recreëren (deze appartementen mogen 365 nachten per jaar worden verhuurd). Dit is ook het geval op Port Scaldis. Wij vinden dat dit ook "vermenging van woon- en recreatiegebieden" is.

Conclusie:
Een verordening waarbij toeristische verhuur wordt geregeld, kan wellicht een constructieve bijdrage leveren aan het woon- en leefklimaat in Sluis.
Maar gezien bovenstaande argumenten, vinden we dat een heroverweging noodzakelijk is en dat daar voldoende tijd voor genomen moet worden.

De Dorpsraad Breskens is van mening, dat met het invoeren van het nu voorgestane Kader toeristische verhuur mensen, die een tweede woning hebben en deze ook toeristisch verhuren, al of niet gedeeltelijk, onevenredig worden getroffen in hun belangen ten opzichte van mensen, die geïnvesteerd hebben in een pand met bestemming recreatieve verhuur (veel duurdere panden). Met name omdat het moeilijk te begrijpen is voor een particuliere verhuurder, dat een groot aantal van deze panden met recreatieve bestemming in de nabijheid liggen van hun eigen pand, waar verhuur straks gelimiteerd zal zijn. Ook omdat de gemeente tot nu toe (en dat is al heel lang) een gedoogbeleid heeft gevoerd.

De Dorpsraad Breskens pleit ervoor, alvorens de Verordening toeristische verhuur in te stellen, onderzoek te laten uitvoeren naar de precieze aantallen (aantal woningen en in welke kernen) en feiten (welke overlast en waar), zodat een realistische inschatting gemaakt kan worden van de haalbaarheid van de doelstelling (leefbaarheid). Het lijkt ons niet wenselijk om verordening zelf hiervoor te gebruiken.

Daarnaast denken wij, dat alvorens de verordening in te stellen, het duidelijk moet zijn of het om 120 of 60 nachten gaat.

Mocht u toch besluiten tot invoer per 1 januari 2022, dan pleit de Dorpsraad Breskens ervoor, gezien bovenstaande, om dit als volgt te gaan doen:

I. Door het invoeren van een vergunningenstelsel voor 365 nachten per jaar voor die woningen, die aantoonbaar geen of zeer weinig overlast veroorzaken (gezien hun ligging en het voldoen aan andere randvoorwaarden, zoals parking op eigen terrein etc.).
II. Door in het Kader toeristische verhuur een persoonsgebonden overgangsregeling op te nemen. Deze regeling zou kunnen inhouden, dat eigenaren die aantoonbaar structureel sinds een bepaalde peildatum (zeg 1/1/2016) hun woning geheel of gedeeltelijk aanbieden voor toeristische verhuur, deze verhuur mogen voortzetten. Bij overdracht van de woning aan een andere eigenaar komt de overgangsregeling automatisch te vervallen (tenzij er een vergunning is verleend). Er kan beleid worden opgesteld, waaruit blijkt welke bewijsmiddelen voldoende zijn om aan te tonen dat men in aanmerking komt voor toepassing van een persoonsgebonden overgangsregeling.

Bovenstaande zou meer recht doen aan alle betrokken partijen en meer draagvlak creëren dan met de thans voorgestelde regeling het geval is.

Verder wil de Dorpsraad Breskens aan het college en de raad meegeven, dat er zowel vanuit de eigen bevolking als vanuit vele bezoekers van onze streek, een steeds luider klinkende vraag is ontstaan: hoeveel parken en appartementencomplexen komen er nog bij. Wordt Breskens, na Cadzand, nu ook het nieuwe Knokke? We maken ons zorgen dat Zeeuws-Vlaanderen te vol en lelijk wordt.
Het aantal slaapplaatsen op vakantieparken aan de Zeeuwse kust is sinds 2012 al toegenomen met 48,8%! Het is genoeg.
Wij zouden het wenselijk vinden dat er meer aandacht gaat naar het creëren van plekken voor starters in plaats van naar het creëren van nog meer toeristische overnachtingsmogelijkheden in de vorm van parken en appartementencomplexen.
Zijn er geen mogelijkheden om één zo'n park voor starters en permanente bewoning te bestemmen (subsidies, crowdfunding, belastingen ….).

Hoogachtend,
namens de Dorpsraad Breskens

Mevr. B. Keijmel, voorzitter