

Notitie beantwoording zienswijzen en voorgestelde aanpassingen

Behorend bij
het Ontwerpkader toeristische verhuur 2022 en de Ontwerp Leefbaarheidsverordening 2022 zoals
deze op 24 juni 2021 door de gemeenteraad gewijzigd zijn vrijgegeven voor inspraak;

Waarin
de in de periode van 22 juli 2021 tot 1 september 2021 ingediende zienswijzen worden behandeld en
de voorgestelde aanpassingen worden besproken;

Ten behoeve van
de besluitvorming omtrent het Kader toeristische verhuur 2022 en de Leefbaarheidsverordening 2022
zoals deze op 23 december 2021 aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Oostburg, 23 november 2021.

Inhoudsopgave

Paragraaf 1	Inleiding	3
Paragraaf 2	Leeswijzer	5
Paragraaf 3	Q&A	6
Paragraaf 4	Doelstellingen en beleid	10
Paragraaf 5	Aantal dagen	12
Paragraaf 6	Suggesties	27
Paragraaf 7	Werkinggebied	29
Paragraaf 8	Gelijk speelveld	31
Paragraaf 9	Handhaving	31
Paragraaf 10	Overige opmerkingen	33
Paragraaf 11	Wijzigingen uit zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	37

1. Inleiding

Op 24 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Sluis besloten om het Ontwerpkader toeristische verhuur 2022 en de ontwerp Huisvestingsverordening 2022 ter inzage te leggen.

In het ontwerp kader is beschreven hoe de gemeente Sluis vanaf 1 januari 2022 wil omgaan met de toeristische verhuur van woningen. De gemeente wil met dit kader inzicht geven in de vraag wat wel of juist niet mag op het gebied van (kortdurende) toeristische verhuur van woonruimte. Daarnaast wil de gemeente helderheid geven hoe vanaf 1 januari 2022 wordt omgegaan met toezicht, controle en handhaving. De ontwerpverordening bevat de juridische vertaling van de instrumenten die gemeente op basis van de Huisvestingswet wil inzetten.

In zijn vergadering van 24 juni 2021 heeft de gemeenteraad besloten het voorstel zoals het college dat heeft voorgelegd aan de raad *gewijzigd* vrij te geven voor inspraak. De door de gemeenteraad aangebrachte wijzigingen zijn zichtbaar gemaakt in beide documenten zoals die ter inzage zijn gelegd. Op die manier kunnen belangstellenden kennis nemen van zowel het voorstel zoals dat door het college is gedaan, alsmede van de door de gemeenteraad aangebrachte wijzigingen.

De stukken hebben vanaf donderdag 22 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Reacties konden tot uiterlijk woensdag 1 september 2021 worden ingediend. Daarbij is de mogelijkheid om een reactie (zienswijze) in te dienen aan iedereen gegeven. Het is een bewuste keuze geweest om de mogelijkheid tot het geven van een reactie niet te beperken tot belanghebbenden of tot ingezetenen van de gemeente. Op die manier is een zo breed mogelijke groep (zowel individuele personen, als rechtspersonen, als -belangen- groeperingen) gelegenheid gegeven mee te praten over een onderwerp dat van vele kanten kan worden belicht, waar velen een betrokkenheid bij voelen en dat tot verschillende inzichten kan leiden. Deze werkwijze past ook bij de inzichten van de gemeenteraad ten aanzien van burgerparticipatie. Aan het wel of niet indienen van een zienswijze zijn geen gevolgen verbonden voor een al dan niet geslaagd beroep in rechte in later stadium. Er wordt aldus niemand benadeeld door het breed uitzetten van een vraag om reactie. Ten slotte weegt mee dat in de gemeenteraad expliciet is uitgesproken dat prijs wordt gesteld op het zo breed mogelijk polsen van in de samenleving levende opvattingen en gedachten over dit onderwerp. Er is zodoende ook breed aandacht gegeven aan de mogelijkheid tot het geven van een reactie.

Binnen de reactietermijn zijn 468 reacties binnengekomen. Er zijn geen reacties buiten behandeling gesteld vanwege termijnoverschrijding. Er zijn evenmin reacties buiten behandeling gelaten vanwege het ontbreken van persoonsgegevens. Er zijn geen anonieme reacties binnengekomen.

Er leven veel verschillende inzichten, opvattingen en gedachten over het onderwerp 'toeristische verhuur van woonruimte'. Waar de ene persoon dit als een kans voor de leefbaarheid ziet, ziet de andere persoon dit juist als een bedreiging daarvan. Waar de ene persoon pleit voor ruimhartige mogelijkheden voor verhuur, ziet de ander liever een totaalverbod op kortdurende verhuur in woongebieden. Waar de ene persoon pleit voor maatwerk per kern of wijk om recht te doen aan specifieke omstandigheden, ziet de ander juist liever een gelijk beleid voor de gehele gemeente om een waterbedeffer te voorkomen. Enerzijds is dat opvallend, anderzijds is dat een bevestiging van hetgeen reeds in het voortraject is opgehaald door het college. De gemeenteraad gaf al in december 2019 de opdracht aan het college om het overleg aan te gaan met stakeholders. Het college heeft in de eerste maanden van 2020 gehoor gegeven aan die opdracht en gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van stads- en dorpsraden uit de meest betrokken kernen, de RMDO, Recron, Adviesraad Recreatie en Toerisme, ondernemersverenigingen en verhuurkantoren. De daar gehoorde argumenten en visies komen in hoofdlijn overeen met hetgeen is opgehaald in de afgelopen zienswijzeperiode.

Wat opvalt is dat (nagenoeg) alle zienswijzen ingaan op het nachtcriterium. Van de 468 ingediende zienswijzen pleiten 379 zienswijzen voor een nachtcriterium tot maximaal 60 nachten. Aan de andere kant pleiten 77 zienswijzen voor een nachtcriterium van 120 dagen of voor onbeperkte verhuurmogelijkheden. Slechts een klein deel spreekt zich niet uit over het aantal nachten en heeft alternatieve ideeën, suggesties of opmerkingen.

Het is niet wenselijk aan deze telling doorslaggevende conclusies te verbinden ten aanzien van het aantal voor- en tegenstanders van toeristische verhuur van woonruimte. Met nadruk moet worden opgemerkt dat de gemeente geen referendum of enquête heeft uitgeschreven maar juist heeft gevraagd om inhoudelijke reactie te geven. Daarnaast geldt dat het aantal zienswijzen niet gelijk staat aan een aantal personen. Een aantal zienswijzen is ingediend door (belangen)groeperingen. Er zijn voorbeelden waarbij drie leden van hetzelfde huishouden drie (inhoudelijk identieke maar wel apart ingediende) zienswijzen hebben ingediend. Anderzijds zijn er ook zienswijzen die door meerdere personen zijn ondertekend. Zo zit er één zienswijze bij in de vorm van een petitie die 464x is ondertekend. Deze ondertekeningen zien echter niet enkel op een oproep om geen recreatieverblijven in de bebouwde kom toe te staan, doch ook om meer betaalbare huizen te bouwen en te renoveren voor inwoners met lage en middeninkomens. Ten slotte zijn er (overigens op kleine schaal) voorbeelden van personen die zowel een persoonlijke zienswijze hebben ingediend alsmede een ondertekende standaardbrief hebben ingediend.

Een eenvoudige telling van het aantal zienswijzen kan dus gemakkelijk leiden tot onjuiste conclusies ten aanzien van het aantal voor- en tegenstanders van een bepaalde (beleids)richting, maar kan daarnaast leiden tot het spreekwoordelijke vergelijken van *appels met peren*.

Dat wil uiteraard niet zeggen dat er niet een aantal *rode draden* is af te leiden uit de ingediende stukken.

Zo valt het op dat er bovengemiddeld veel reacties zijn binnengekomen uit bepaalde deelgebieden van de gemeente: Zuidzande, Cadzand, Nieuwvliet, Aardenburg, Groenevelt Sluis en Sint Anna ter Muiden. Dat zal enerzijds komen doordat het onderwerp in die kernen meer leeft, maar anderzijds ook met actieve groeperingen die een lobbybeweging op gang hebben gebracht. Juist vanuit die kernen, maar ook vanuit verhuurkantoren, zijn standaardbrieven in omloop gebracht die veelvuldig zijn ondertekend en ingediend maar die inhoudelijk identiek aan elkaar zijn. Overigens is geen analyse gemaakt vanuit welke kernen welke signalen naar voren komen. Er is immers niet gevraagd om in de reactie specifiek de eigen belangen te benoemen. Een analyse op (deel)gebiedsniveau zou betekenen dat er van de zijde van de gemeente een eigen interpretatie wordt gegeven aan de ingediende zienswijzen: dat is uiteraard niet de bedoeling.

Voorstanders van verhuur voor een periode van 120 dagen of van onbeperkte verhuur presenteren zichzelf in nagenoeg alle gevallen (ongevraagd) als eigenaar van een woning die toeristisch wordt verhuurd. Zij komen dus op voor een eigen belang. Dat mag uiteraard. Wat opvalt is dat verhuurders vaak een persoonlijke noot toevoegen omtrent de wijze waarop zij in het verleden de woning in bezit hebben gekregen, om welke reden zij die verhuren en op grond van welke argumenten zij menen dat dat gebruik gerechtvaardigd is. Voor zover dat gaat om juridische of algemene argumenten, wordt dat in deze notitie uitgebreid besproken. Het gaat te ver om in deze notitie ook persoons- (of object-) gebonden afwegingen te maken. Voor zover wordt gewezen op gerechtvaardigd vertrouwen of op mededelings- of onderzoeksverplichtingen vraagt dat een individuele afweging. In de paragraaf over handhaving of gerechtvaardigd vertrouwen wordt in algemene zin opgemerkt welke afwegingen dit verdient.

Wat opvalt is dat ook verhuurders in grote mate laten weten bekend te zijn dat sprake is of kan zijn van onevenwichtigheid in de belangen tussen vaste bewoners en toeristen, met name in bepaalde periodes van het jaar. Een registratie- en meldingsplicht wordt in vrij grote mate gesteund, evenals aanvullende maatregelen (zoals toezicht) die het woon- en leefklimaat bevorderen.

In de zienswijzen worden veelvuldig onderwerpen aangehaald die slechts indirect raakvlak hebben met het onderwerp 'toeristische verhuur van woonruimte'. Zo valt op dat er (ook bij vaste inwoners) verschillende inzichten leven over de wenselijkheid van tweede woningbezit in het algemeen. Daarnaast worden vraagtekens gezet bij de (in de ogen van sommigen ongebreidelde) uitbreiding van het aantal recreatieappartementen en vakantieparken, terwijl in de kernen moeilijk wordt gedaan over het toevoegen van één woning. Vanwege de volledigheid worden dergelijke zienswijzen uiteraard wel benoemd, doch vallen zij (hoofdzakelijk) buiten de scope van dit deelonderwerp.

Wat ten slotte opvalt is dat er weinig argumenten zijn opgehaald die niet eerder in de discussie naar voren zijn gekomen. Dat leidt voor ons tot de conclusie dat de stakeholders die wij het voortraject hebben gesproken, een goed beeld hebben bij hetgeen leeft omtrent dit onderwerp.

2. Leeswijzer

Omwille van de leesbaarheid is er niet voor gekozen om in deze notitie 468 brieven met veelvuldig repeterende argumenten één-voor-één te bespreken. Dat zou leiden tot een onleesbaar stuk, waarbij zienswijzen en de reactie daarop van het college continue repeterend worden opgenomen of waarbij ontelbare verwijzingen naar eerdere (deel)paragrafen moeten worden gemaakt.

Daarbij geldt dat ook bij een dergelijke één-voor-één benadering voor derden nagenoeg onmogelijk wordt de beantwoording te herleiden tot de *eigen* zienswijze. Van de 468 ingediende zienswijzen dienen 453 zienswijzen geanonimiseerd te worden behandeld op grond van het bepaalde in de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Slechts 15 zienswijzen zijn volledig openbaar.

Het gaat daarbij om de volgende 15 zienswijzen:

Nr.,	Naam entiteit
2.	Makelaardij Neptunus B.V.
5.	Bondgenootschap Zeekraal
15.	Voogdt Verhuur
17.	Zorgvakantiewoningen 'De Kapellehof'
33.	RMDO
59.	Stichting Vrienden van het Kerkgebouw Groede
61.	Hellozeeland.com
68.	Vakantiehuis Isabellahof
110.	Stichting Dorpsraad Breskens
231.	Stichting dorpsraad Zuidzande
234.	Vereniging van Huiseigenaren Park Groeneveld
307.	Hiswa-Recron, dorpsraad Groede, Toerisme uit Balans
311.	Verhuurcentrum Breskens
318.	Cafarelli B.V.
366.	Doleen Beheer B.V.

Om de leesbaarheid te bevorderen zijn alle zienswijzen gedetailleerd doorgenomen en de daarin opgenomen argumenten geclusterd per deelonderwerp. Zo wordt in één oogopslag duidelijk hoe de diverse zienswijzen (vaak ook tegengesteld aan elkaar) aankijken tegen bepaalde aspecten en wordt de reactie daarop namens het college inzichtelijk. Aangehaalde argumenten liggen uiteraard vaak in elkaars verlengde, zodat niet kan worden voorkomen dat op een aantal plaatsen verwijzingen staan. In dit document is, zo goed als mogelijk, een afweging gemaakt tussen enerzijds de vereiste zorgvuldigheid om alle argumenten te benoemen en anderzijds de leesbaarheid door repeterende argumenten slechts éénmaal te benoemen, samen te vatten en voor wat betreft de beantwoording aansluiting te zoeken bij andere zienswijzen. Het is niet de bedoeling van de zienswijzefase om vragen van indieners te beantwoorden.

Aan ieder deelonderwerp is een aparte paragraaf gewijd. In die betreffende paragraaf wordt een beknopte samenvatting gegeven van de genoemde argumenten en wordt daarop direct het antwoord van het college inzichtelijk gemaakt. De in deze notitie opgenomen reacties namens het college dienen te worden gelezen als integraal onderdeel uitmakend van het Kader toeristische verhuur.

Voorafgaand aan de inhoudelijke beantwoording is in paragraaf 3 een Q&A opgenomen waarin veel gestelde vragen en onduidelijkheden in zoveel mogelijk begrijpelijke taal worden uitgelegd. Paragraaf 3 is in feite een reactie op de kritiek dat de stukken vrij lastig te begrijpen zijn. Vanaf paragraaf 4 worden de zienswijzen inhoudelijk besproken.

3. Q&A

In deze paragraaf worden een aantal veel gestelde vragen beantwoord. Het doel van deze paragraaf is om de regelgeving zo eenvoudig mogelijk uit te leggen.

Q1: Is toeristische verhuur van woningen op dit moment verboden?

A: Dat ligt aan het bestemmingsplan. Op ieder perceel rust een bestemming. De meeste woningen in de kernen hebben een woonbestemming. Dat betekent dat die woningen bedoeld zijn om in te wonen. Bestemmingsplannen spreken over huisvesting. De rechtspraak zegt dat er sprake is van wonen (huisvesting) als sprake is van een *duurzame relatie* tussen de woning zelf en de gebruiker daarvan. Een dergelijke relatie is er tussen een woning en iemand die daar permanent woont. Een dergelijke relatie is er ook bij een tweede woning waarbij de gebruiker gedurende een lange periode regelmatig de woning gebruikt. Een duurzame relatie tussen de woning en de gebruiker is er niet bij kortdurende toeristische verhuur: het gaat dan om steeds wisselende personen die gedurende een weekend, een midweek of een week in een woning verblijven. Dat heeft niks met wonen te maken. Toeristische verhuur past dus niet bij een woonbestemming en is daarmee niet toegestaan.

Tegelijk moet dat antwoord genuanceerd worden. Stel: je verhuurt je eigen woning in de zomer gedurende 2 weken via AirBnB op het moment dat je zelf met vakantie bent. De andere 50 weken per jaar woon je er zelf. Dan geef je door die verhuur uiteraard niet de woonbestemming op. Dat mag dus gewoon, dat vindt de gemeente ook niet onwenselijk en wordt in de huidige tijdsgeest algemeen geaccepteerd als onderdeel van wat we de 'deeleconomie' noemen. Wij noemen dat incidentele verhuur. Dag mag!

Het andere uiterste is niet toegestaan. Als je een woning koopt of in bezit houdt met het enkele doel om die woning zoveel mogelijk kortdurend toeristisch te verhuren om maximaal rendement te halen dan is sprake van strijd met de woonbestemming. We noemen dat structurele toeristische verhuur. Dat mag niet!

De vraag waar precies de grens ligt is niet eenvoudig te beantwoorden. Iedereen zal daar anders over denken.

Q2: Wat gebeurt er als de raad het ontwerp kader en de ontwerpverordening niet vaststelt?

A: Dan blijft alles bij het oude zoals onder Q1 al beantwoord. Incidentele toeristische verhuur is toegestaan, structurele verhuur niet. De vraag of sprake is van toeristische verhuur moet per situatie worden bekeken. De vraag of de verhuur structureel is ook. Dat vraagt heel arbeidsintensieve controles en dossieropbouw van de gemeente. Aan de hand van boekingsgegevens en meerdere controlebezoeken zal de gemeente moeten bewijzen dat het bestemmingsplan wordt overtreden. Daarnaast moet per geval een handhavingstraject worden gestart dat is gericht op het voorkomen van herhaling. Dat gaat met besluitvorming waaraan zware motiveringseisen worden gesteld en dat vraagt weer om controle achteraf. De gemeente zal immers moeten controleren of de overtreding inderdaad beëindigd is.

Daarnaast geldt dat van de zijde van de gemeente niet exact bekend is op welke adressen (en daarmee ook niet hoeveel adressen exact) toeristische verhuur plaatsvindt. Het is voor de gemeente praktisch onhaalbaar om een exact overzicht te verkrijgen.

Q3: Wat gebeurt er als de raad het voorkeursscenario van het college omarmt en een planologisch kader vaststelt en een registratieplicht invoert?

A: Een aantal dingen. Ten eerste: met het planologisch kader wordt een uitleg geven waar de grens van incidentele toeristische verhuur overgaat in structurele toeristische verhuur. Zoals aangegeven zal iedereen daar anders over denken. Het college kiest er in dit verband voor om geen harde eis te stellen met betrekking tot het aantal dagen dat mag worden verhuurd. Dat vraagt een afweging per geval.

In het planologisch kader worden wel een aantal spelregels uitgelegd waar een verhuurder / verhuurlocatie aan moet voldoen. Die eisen zijn bedoeld om de overlast in de breedste zin te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken voor andere bewoners van de woonkernen. In die spelregels zijn ook (strengere) eisen gesteld aan locaties om deze om te zetten van een woonbestemming naar een

bestemming verblijfsrecreatie. Alleen als aan die strenge eisen wordt voldaan mag onbeperkt worden verhuurd. Alle gestelde eisen zijn bedoeld om ervoor te zorgen dat wonen en recreatief overnachten zonder problemen samen kan gaan. Wij noemen dat het behouden van een goed woon- en leefklimaat in de buurt. Het voorgaande geldt voor de gehele gemeente.

Daarnaast voert de gemeente in de kernen waar toeristische verhuur aantoonbaar vaak voorkomt een systeem in met verplichte registratie van een ieder die een woning toeristisch wil verhuren. Het gaat dan om registratie van de woning en de verhuurder. De gemeente krijgt daarmee in eerste instantie inzicht in de omvang en ligging van verhuuraccommodaties in die kernen waar toeristische verhuur het meest voorkomt en wie verhuurt. Dat inzicht wordt gebruikt om na verloop van één jaar te kunnen evalueren of aanvullende maatregelen nodig zijn. Denk daarbij aan een systeem met een maximaal aantal te verhuren nachten en een meldingssysteem. De gemeente kiest dus nadrukkelijk voor een groeimodel, waarbij registratie de eerste fase is. Afhankelijk van een evaluatie na 1 jaar wordt al dan niet een tweede fase voorgesteld.

De registraties worden direct gebruikt om (brand)veiligheid van verhuuraccommodaties te kunnen controleren en om verhuurders actief te informeren over de plichten die bij verhuur behoren, zoals de plicht tot voorkomen van overlast of het afdragen van toeristenbelasting. Steekproefgewijs kan, al dan niet na overlastmeldingen, worden gecontroleerd of aan de registratieplicht wordt voldaan. Op het verhuren zonder registratienummer staan boetes.

Q4: Inhoudelijk verandert er weinig aan de verhuurmogelijkheden. Klopt dat?

A: Het klopt dat de gemeente inhoudelijk niks wil veranderen aan de verhuurmogelijkheden. Incidentele toeristische verhuur blijft toegestaan, structurele toeristische verhuur blijft verboden. Waar de grens exact ligt wordt per situatie beoordeeld. We leggen de regels die al bestonden dus beter uit aan iedereen. Daarnaast zijn de andere regels waar iedereen aan moet voldoen duidelijk. De gemeente hoopt op die manier in hoofdzak 2 doelstellingen te bereiken:

1. Toeristische verhuur in de woonkernen vindt plaats op een manier dat toeristen en vaste bewoners zonder overlast in een goed woon- en leefklimaat naast elkaar kunnen verblijven;
2. Doordat de gemeente inzicht krijgt in het aantal verhuuraccommodaties wordt de omvang van de toeristische verhuur van woonruimte nauwkeurig inzichtelijk. Dat kan reden zijn voor aanvullende maatregelen in die kernen waar dat wenselijk is. Uiteindelijk is het doel dat het oninteressant voor beleggers wordt om woningen te kopen met het doel om daar rendement uit te halen. Woningen die te koop komen zijn zodoende bereikbaar voor permanente bewoners en voor gebruik als tweede woning. Dat is goed voor de leefbaarheid.

Daarnaast zijn er nog doelstellingen die bereikt kunnen worden. De eisen voor toeristische verhuur (vaak door particulieren) worden meer gelijkgetrokken met eisen waaraan professionele aanbieders (vaak op vakantieparken) ook moeten voldoen. Denk aan eisen op het gebied van (brand)veiligheid, voldoende parkeerruimte of administratieve verplichtingen en controle op toeristenbelasting. We creëren op die manier een gelijk speelveld en bevorderen de veiligheid.

Q5: Mag de gemeente het eigendomsrecht beperken door toeristische verhuur te beperken?

A: Het bestemmingsplan geeft altijd een beperking van het vrije gebruik van eigendom door eisen te stellen aan bebouwing en aan gebruik. In een bestemmingsplan wordt bepaald gebruik toegestaan en ander gebruik niet. Dat is enerzijds bedoeld ter bescherming van het eigendomsrecht, anderzijds ter bescherming van het eigendomsrecht van omwonenden. Als de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt worden uitgebreid dan kunnen die omwonenden schadevergoeding vragen voor waardeverlies. Als de mogelijkheden worden beperkt kan een eigenaar zelf schadevergoeding vragen. We noemen dat planschade.

In dit geval geldt geen beperking of uitbreiding. Zoals onder de voorgaande vragen al uitgelegd is incidentele toeristische verhuur toegestaan en structurele verhuur niet. Dat was zo en dat blijft zo.

Q6: Hebben verhuurders geen rechten opgebouwd door jarenlang gedogen door de gemeente?

A: Gedogen is niet het juiste woord. Van gedogen is sprake als de gemeente weet dat sprake is van een overtreding en die bewust toestaat of bewust de andere kant opkijkt. Daarvan is geen sprake. De gemeente wist en weet dat toeristische verhuur plaatsvindt maar weet dat niet tot op adresniveau en evenmin of de grens van incidentele verhuur wordt overschreden.

Vergelijk het met de situatie dat te hard wordt gereden op een weg binnen de bebouwde kom. Omwonenden hebben daar vaak een redelijk beeld bij, trekken soms aan de bel bij de overheid en zullen incidenteel misschien zelfs kentekens noteren of fotomateriaal hebben. Op basis daarvan kunnen uiteraard geen snelheidsovertredingen worden vastgesteld. Daar is specifieke apparatuur voor nodig die voldoet aan bepaalde eisen (ijking) en die apparatuur mag enkel in gebruik worden gesteld door daartoe bevoegde (politie)ambtenaren. Bij toeristische verhuur geldt iets soortgelijks. Een vermoeden of melding is onvoldoende. Een overtreding kan pas worden aangetoond als een bevoegd toezichthouder voldoende inhoudelijk onderzoek heeft verricht en heeft aangetoond dat sprake is van structurele toeristische verhuur. Daarvan is geen sprake.

Er is aldus geen sprake van gedogen en daarmee ook niet van opgebouwde rechten.

Q7: Waarom heeft de gemeente nooit gehandhaafd en wil de gemeente dat nu wel?

A: Toezicht en handhaving van toeristische verhuur is heel tijdrovend en daardoor kostbaar. Onder Q2 is dat al kort uitgelegd. Belastinggeld kan slechts een maal worden uitgegeven. Dat vraagt om het stellen van prioriteiten in handhaving. In het verleden bestond, zonder concrete aanleiding, geen aanleiding om controles uit te voeren. Toeristische verhuur van woningen bestaat al vele decennia. Toch is het pas de laatste jaren enorm in opkomst. Dat heeft te maken met verschillende oorzaken. Door de opkomst van boekingswebsites kan eenvoudiger dan vroeger een aanbod worden gedaan om te verhuren, het verhuren van de eigen woning is als onderdeel van de economie veel gebruikelijker dan enkele decennia terug en als gevolg van financiële omstandigheden (lage rente, stijgende onroerend goedprijzen) is beleggen in vastgoed interessant.

Doordat toeristische verhuur van woningen inmiddels zo vaak voorkomt worden ook de nadelen steeds zichtbaarder: voor het woon- en leefklimaat in de dorpen, voor de leefbaarheid in de dorpen, voor de mogelijkheden voor potentieel permanente bewoners om aan een woning te komen en toenemende oneerlijke concurrentie met de bedrijfsmatige toeristische sector. Dat leidt tot veel vragen, opmerkingen en klachten bij de gemeente. Om die reden wil de gemeente nu strenger gaan toezien op de regels.

Overigens werd voorheen ook toezicht gehouden maar dan in beperktere mate: enkel bij vrees voor (brand)veiligheidsproblemen en bij concrete verzoeken om handhaving van omwonenden werd toezicht ingezet en zo nodig handhavend opgetreden.

Q8: Kan de gemeente haar handhavingsbeleid zomaar aanpassen?

A. Zoals onder Q5 uitgelegd is geen sprake van gedogen. Er is in het verleden simpelweg weinig toezicht geweest. Het waarom daarvan is onder Q6 uitgelegd. Het staat de gemeente vrij om daarin een nieuwe afweging te maken en vanaf 2022 prioriteit toe te kennen aan dit onderwerp. Dat doet de gemeente ook niet stiekem. In voorlichtingscampagnes zal de gemeente een zo groot mogelijke doelgroep (proberen te) bereiken met uitleg over de regels, de manier waarop wordt gecontroleerd en de consequenties van overtreding. Ook zal in 2022 eerst gewaarschuwd worden bij (dreigende) overtreding. Het is zeker niet de bedoeling van de gemeente om geld te verdienen. De gemeente heeft vooral oog voor het woon- en leefklimaat in de dorpen, de leefbaarheid op de langere termijn, de veiligheid en het bieden van een gelijk speelveld tussen de toeristische sector en (vaak) particuliere verhuurders. Dat doet de gemeente in een groeimodel. In 2022 geldt dat beter wordt uitgelegd wat volgens het bestemmingsplan wel of niet is toegestaan en dat een registratieplicht wordt ingevoerd. Na evaluatie kunnen nieuwe (aanvullende) maatregelen worden overwogen.

Q8: Waarom geldt de verordening niet gemeentebreed?

A: De verordening is gebaseerd op de Huisvestingswet. De instrumenten uit die wet mogen enkel worden ingezet bij problemen die raken aan woningschaarste of aan leefbaarheid. Wij menen dat we,

gelet op de problematiek van toeristische verhuur, op dit moment wel kunnen uitleggen waarom dat speelt in een aantal kernen in de kuststrook maar dat we dat niet gemeentebreed kunnen uitleggen.

4. Doelstellingen en beleid

Ten aanzien van de doelstellingen en het beleid van de gemeente zijn, samengevat, de volgende opmerkingen gemaakt.

Nr.	Beknopte samenvatting van de ingediende zienswijzen	Reactie namens het college
1.	Verschillende indieners zetten vraagtekens bij de doelstellingen die de gemeente nastreeft. Er is onvoldoende inzicht in de doelstellingen die de gemeente wenst te bereiken met het ontmoedigen van toeristische verhuur.	<p>In het beleidskader zijn de doelstellingen uiteengezet die de gemeente nastreeft. Het gaat dan primair om het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat in de kernen, het borgen van leefbaarheid op de langere termijn, veiligheid en het creëren van een gelijk speelveld tussen de professionele toeristische sector enerzijds en toeristische verhuur van woonruimte, vaak door particulieren, anderzijds. Die doelstellingen worden in het beleidskader en in de toelichting bij de verordening nog eens benadrukt en op onderdelen nader uitgewerkt.</p> <p>De gemeente kiest er daarbij uitdrukkelijk voor om te werken met een groeimodel. In deze eerste fase wordt een planologisch kader gegeven en een (eenmalige) registratieplicht ingevoerd.</p>
2.	De gemeente heeft zelf de recreatiesector als belangrijkste pijler aangeduid en profiteert daarvan.	<p>De recreatiesector is en blijft een belangrijke pijler voor de economie in de gemeente Sluis. Dat verandert niet. De al bestaande beperkingen om een woning toeristisch te verhuren worden niet strenger of minder streng. Het is niet zo dat mogelijkheden voor toeristische verhuur in materiële zin worden beperkt. De gemeente scherpt wel de eisen aan waaraan moet worden voldaan, legt de al bestaande regels uit, geeft duidelijkheid over de vraag wat wel en niet mag en onder welke voorwaarden toeristische verhuur van woonruimte is toegestaan.</p>
3.	De gemeente profiteert van toeristenbelasting en legt nu beperkingen op.	<p>De gemeente Sluis heeft, gelet op het aantal inwoners, veel voorzieningen. Dat zijn vaak voorzieningen die (deels) gericht zijn op de toeristische sector en (veel) geld kosten. Denk aan het onderhoud van stranden, het onderhoud van infrastructuur of streekpromotie. De gemeente streeft ernaar om voor de bekostiging van alle voorzieningen in redelijke verhouding een beroep te doen op inwoners en toeristen die daar beide van profiteren. Toeristenbelasting (per dag), woonforensenbelasting voor gebruikers van een tweede woning (per jaar) en gemeentelijke belastingen voor inwoners (per jaar) staan daarbij naar onze mening in een redelijke verhouding tot elkaar. Het innen van toeristenbelasting is geen doel op zichzelf voor de gemeente.</p>
4.	De gemeente voert een jojo-beleid. Vanaf 2014 is toeristisch gebruik van woningen toegestaan en nu wordt het weer ingeperkt.	<p>In januari 2014 is de Gebruiksverordening Tweede Woningen Sluis ingetrokken. Vanaf dat moment is het toegestaan om zonder vergunning van het college een woning in gebruik te nemen als tweede woning voor zichzelf. Het is een misverstand dat als gevolg van het intrekken van de verordening ook kortdurende toeristische verhuur van woningen is</p>

		toegestaan. Er is een nadrukkelijk onderscheid tussen het (wel toegestane) gebruik als tweede woning voor zichzelf en het (niet toegestane) structureel kortdurend toeristisch verhuren van woningen. De gemeente maakt wat dat betreft geen ommezwaai in beleidskeuzes.
5.	De gemeente voert een tegenstrijdig beleid. Pharos moet verhuurd worden, andere woningen in Breskens mogen niet verhuurd worden.	Bij het opstellen van het beleidskader is de huidige situatie zoals toegestaan volgens de verschillende bestemmingsplannen leidend. Structurele toeristische verhuur is in de regel niet toegestaan op percelen die een bestemming “wonen” hebben en wel toegestaan voor percelen die (mede) een bestemming “verblijfsrecreatie” hebben. Die percelen kunnen dicht bij elkaar in de buurt liggen. Bij de beantwoording van zienswijze 5.52 gaan wij hier uitgebreid op in.
6.	Indiener is blij dat er eindelijk een kader ligt dat de regels formuleert. Dit schept duidelijkheid.	<p>Dat is één van de doelstellingen van het beleid. Het is met nadruk niet de bedoeling om bestaande mogelijkheden voor verhuur uit te breiden of in te perken. Met het beleidskader en de verordening heeft de gemeente het doel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De reeds bestaande regelgeving uit te leggen, zodat voor iedereen onverkort duidelijk is wat wel en wat niet mag op het gebied van toeristische verhuur van woningen; • Eisen te stellen die de veiligheid en het woon- en leefklimaat en de leefbaarheid ter plaatse van de woonkernen bevorderen; • Een meer gelijk speelveld te bieden in de concurrentie tussen professionele aanbieders van recreatief nachtverblijf en (vaak particuliere) aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur; • De veiligheid te verbeteren in woningen die toeristisch worden verhuurd; • Toezicht en handhaving te verbeteren om het woon- en leefklimaat en de leefbaarheid te bevorderen. <p>In het beleidskader en in de toelichting op de verordening worden die doelstellingen benadrukt.</p>

5. Aantal dagen

Het meest besproken onderwerp in de discussie over het al dan niet toestaan van toeristische verhuur van woningen is het dagencriterium (of nachtcriterium). Daarop bestaan verschillende visies en inzichten. Tegenstanders van (ruimhartige) mogelijkheden voor toeristische verhuur in de woonkernen wijzen (samengevat) op de volgende argumenten.

Nr.	Beknopte samenvatting van de ingediende zienswijzen	Reactie namens het college
	<p>0-60 dagen</p>	
1.	<p>Verskillende indieners pleiten voor een 0-dagen regeling. In tegenstelling tot de recreatieparken is er in de kernen geen toezicht en geen inzicht in het gedrag van mensen.</p>	<p>In het beleidskader worden instrumenten ingezet om toezicht vanuit de verhuurder te borgen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het vereiste om een aanspreekpunt te hebben bij klachten in de breedste zin en zodoende te borgen dat overlast wordt voorkomen. Deze eis wordt, samen met andere voorwaarden zoals een maximum aan het aantal huurders, ingezet om het woon- en leefklimaat in de woonkernen aantrekkelijk te houden. Bij (herhalende) klachten vanuit omwonenden kan de gemeente ook de verhuurder aanspreken. Een totaalverbod op toeristische verhuur van woonruimte vinden wij in dit kader op dit moment een buitenproportionele maatregel.</p> <p>Ook vanuit de Huisvestingswet zitten er beperkingen aan een 0-dagen-regeling. Bij een verdergaande beperking dat strikt noodzakelijk zal moeten worden gemotiveerd dat de maatregel voldoet aan de eisen van proportionaliteit en subsidiariteit. Wij menen dat die situatie niet aan de orde is.</p>
2.	<p>Er wordt overlast ervaren. Er wordt gepleit voor een strikte scheiding van wonen (in woongebieden) en recreëren (in recreatieparken en recreatie-appartementen). Toeristen in de woonkernen doen afbreuk aan het imago van de streek. Iedere week of ieder weekend andere burens worden als onrustig ervaren. De rust en schoonheid van het gebied wordt geschonden. De kenmerkende rust in Zeeuws-Vlaanderen is verdwenen. Dorpen veranderen in een pretpark. Drommen toeristen met rolkoffers passeren op zoek naar een tijdelijke plek om te overnachten.</p> <p>Aandacht wordt gevraagd voor het onderscheid tussen woonkernen en vakantieparken om een aantal redenen: er is sprake van een andere dynamiek, van andere levensritmes, van geluidshinder of –overlast, harde muziek, van parkeeroverlast in de woonkernen, van transportbewegingen, in- en uitladen, privacy verlies en verloederding. Sommige indieners wijzen op voldoende aanbod op vakantieparken en van appartementen.</p>	<p>Vanuit de ingediende zienswijzen, maar ook uit concrete meldingen en verzoeken om handhaving en uit gesprekken die zijn gevoerd met dorpsraden in de kustregio komt het beeld naar voren dat een grote mate van vermenging van woon- en recreatiegebieden kan leiden tot een onevenwichtigheid in het ervaren welzijn tussen bewoners en toeristen en in sommige gevallen tot overlast.</p> <p>Als wordt gesproken over overlast dan gaat het bijvoorbeeld om overlast die samenhangt met het dag-nachtritme (bijvoorbeeld geluid in de late avond), grotere groepen, parkeeroverlast, verkeersoverlast of afvalvoorzieningen die niet zijn ingericht op toeristisch gebruik. Het is uiteraard niet voor niets dat de gemeenteraad bij de vaststelling van eerdere bestemmingsplannen nadrukkelijk een scheiding heeft aangebracht tussen enerzijds woonbestemmingen en anderzijds bestemmingen voor recreatief nachtverblijf. Eén van de doelstellingen van het huidige voorstel is om het evenwicht tussen wonen en toeristisch gebruik van woningen te herstellen. Naar onze mening worden in het voorstel afdoende maatregelen voorgesteld die het woon- en leefklimaat bevorderen. Daarbij wordt nadrukkelijk gekozen voor een groeimodel. In de eerste fase wordt voorgesteld een planologisch kader vast te stellen zonder een uniform aantal-dagencriterium. In vervolgfases kunnen aanvullende maatregelen worden overwogen. Een verdergaande beperking van toeristische verhuur van woonruimte achten wij op dit moment niet opportuun.</p> <p>Specifiek op het aspect parkeren wordt hierna ingegaan onder nummer 6.10.</p>

3.	Verschillende indieners pleiten voor 0 tot 30 dagen om beleggers af te schrikken.	Het beeld dat wij hebben is dat toeristische verhuur van woningen op incidentele basis niet leidt tot een rendabele exploitatie van woningen als investeringsobject. Dat beeld wordt ook bevestigd door verhuurders. Een verdergaande beperking door het stellen van een aantal-dagen-criterium achten wij op dit moment niet nodig.
4.	Het beleid van de gemeente om zoveel mogelijk toeristen te trekken wordt gehekelde.	Het is geen gemeentelijk beleid om zoveel mogelijk toeristen te trekken. De gemeente wenst in de woonkernen een evenwicht te bereiken tussen bewoners en toeristen.
5.	Indieners van zienswijzen die pleiten voor een totaalverbod op toeristische verhuur of verhuur in ondergeschikte mate (tot maximaal 60 dagen) wijzen voornamelijk op de leefbaarheid in de kernen. Veelvuldig wijzen zij op een kettingreactie: te koop staande huizen komen in handen van verhuurders die rendement uit de woning willen halen en vaak in staat zijn hogere prijzen te betalen, potentieel vaste bewoners (zoals starters of mensen tot een modaal inkomen) krijgen daardoor minder kans om tegen een aanvaardbare prijs een woning te verkrijgen voor zelfbewoning (het woningaanbod wordt lager), het aantal permanente inwoners gaat nog verder omlaag, voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, sportclubs of verenigingsleven (zowel in leden als in vrijwilligers) komen (verder) onder druk te staan waardoor een stuk (ervaren) leefbaarheid verdwijnt. In dat verband wordt in sommige zienswijzen gesproken over ontvricting van de sociale structuur/sociale cohesie.	<p>Wij onderschrijven deze zienswijze, met die kanttekening dat wij in dit stadium een individuele afweging maken in welke gevallen toeristische verhuur van woonruimte incidenteel is en in welke gevallen deze structureel is.</p> <p>Het is juist dat woningen die in de verkoop komen nauwelijks bereikbaar zijn voor mensen die deze willen gebruiken voor permanente bewoning en dat deze juist interessant zijn als beleggingsobject om kortdurend toeristisch te verhuren. Dit terwijl de structurele toeristische verhuur ook op dit moment al niet toegestaan is. Wij willen dat ontmoedigen. Woningen zijn primair bedoeld voor permanente bewoning en voor gebruik als tweede woning voor zichzelf.</p> <p>Dat sluit ook aan bij de beleidsvisie “Krachtig Verbonden” zoals de gemeenteraad die in februari 2021 heeft vastgesteld. Daarin is bepaald dat deeltijdwonen (het gebruik als tweede woning voor zichzelf) als een waardevolle bijdrage aan het woon- en leefmilieu wordt gezien, doch dat in het belang van de leefbaarheid de recreatieve verhuur in de kernen wordt ingekaderd en gereguleerd. Daarbij heeft de raad uitgesproken dat in basis geen verdere toeristische verhuur van woningen in de kernen wordt toegestaan. Dat laatste sluit weer aan bij de visie-in-wording ‘Bestemming Zeeland 2030’, waarbij gemeenten en provincie uitspreken dat in 2030 geen woningen (meer) worden onttrokken voor toeristische verhuur.</p>
6.	Gevraagd wordt of een totaalverbod op toeristische verhuur haalbaar is.	Naar onze mening is een totaalverbod, gelet op de huidige problematiek, niet haalbaar. De in te zetten instrumenten dienen te voldoen aan eisen van proportionaliteit en subsidiariteit. Wij achten een totaalverbod op dit moment niet proportioneel.

7.	De gemeente moet meer aandacht besteden aan woningzoekenden. Iedere kern is daarbij meer gebaat dan bij investeerders die woningen verhuren aan toeristen. Er zijn voldoende jonge mensen die permanent in de regio willen wonen, maar niet de kans krijgen een geschikte woning te kopen.	De gemeente wil zorgen voor een voldoende aanbod van woningen voor permanente bewoning en voor tweede bewoning. De uitgangspunten daaromtrent staan verwoord in de gemeentelijke visie “Krachtig Verbonden”. De gemeente vindt het gebruik als tweede woning waardevol vanuit het kwantitatieve overschot aan woningen. Tweede woningbezitters gebruiken hun eigendom (tweede woning) voor zichzelf en hebben daarmee ook een meer duurzame relatie met de woonomgeving.
8.	Het oprekken tot 120 dagen verhuur wordt gezien als ‘paard achter de wagen spannen’. In een dergelijk geval blijft het voor beleggers aantrekkelijk om door te gaan met het opkopen van woningen voor toeristische verhuur.	Wij delen deze analyse. Zoals in de toelichting op de verordening gemotiveerd menen wij dat structurele verhuur in veel gevallen rendabel is. Bij incidentele verhuur is dat in hoofdlijn niet het geval. Dat beeld wordt ook bevestigd door de indieners van zienswijzen die pleiten voor 120-dagen-verhuur of onbeperkte verhuurmogelijkheden.
9.	Indieners wijzen op het gebruik van kleine woningen die ongeschikt zijn voor permanente bewoning. Een indiener wijst er op dat in Breskens ook rijtjeshuizen als tweede woning in gebruik zijn. Die zijn uitermate geschikt voor de huisvesting van starters maar zijn door het beleid van de gemeente thans onhaalbaar voor die doelgroep. Over het tweede woningbezit en –gebruik wordt wisselend gedacht. In de meest verstrekkende vormen gaat dat van “kopen=wonen” tot “goede ontwikkeling dat tweede woningen worden toegestaan”.	De gemeente is zich er van bewust dat sprake is van een kwantitatief overschot van woningen. Dat overschot wordt voor een groot deel benut door de markt voor tweede woningen. Gebruik van woningen als tweede woning wordt niet als principieel onwenselijk gezien. Dat sluit aan bij de visie van de gemeente (zie beantwoording 5.5). Het gebruik als tweede woning past ook in de (meest voorkomende) bestemmingsplannen. De gemeente ziet het tweede woningbezit en –gebruik beleidsmatig niet als onwenselijk. Wij achten het op dit moment niet proportioneel om in te grijpen in het tweede woningbezit. Het maakt ook geen onderdeel uit van dit beleidsstuk.
10.	Indiener wijst er op dat de gemeente kan leren van voorbeelden elders in de wereld: Venetië is onbewoonbaar, Amsterdam wordt meer en meer opgekocht door ondernemers en aan de Engelse kust wordt voor de plaatselijke bevolking de huur opgezegd zodat er nog meer AirBnB verhuur kan plaatsvinden.	Uiteraard kunnen wij, gelet op de verschillen in wetgeving, voornamelijk leren van andere Nederlandse voorbeelden. Daarbij kijken wij niet specifiek naar Amsterdam, maar bijvoorbeeld naar kustgemeenten. De gemeente Sluis heeft wel nadrukkelijk een ander profiel, gelet op het feit dat woningschaarste in de gemeente Sluis in feite niet speelt.
11.	Een 60-dagen-criterium sluit aan bij wat andere kustgemeenten doen. Een 120-nachtencriterium geeft een ongewenste uitbreiding van de toeristische overnachtingscapaciteit.	Het toestaan van incidentele verhuurmogelijkheden sluit aan bij de doelstellingen die de gemeente Sluis nastreeft. Een materiele wijziging, in de zin dat het reeds toegestane gebruik van woningen wordt ingeperkt of opgerekt, vinden wij op dit moment niet opportuun.

12.	Het 60-dagen-criterium is prima. Dat leidt tot onrendabele investeringen en daardoor zullen investeerders minder genegen zijn om woningen op te kopen.	Zie de toelichting bij nummer 5.8.
13.	De laatste kans om te reguleren. Anders zijn sommige dorpen binnen 5 jaren definitief tot vakantiedorp verworden.	Wij signaleren dat de verhouding tussen het aantal woningen dat in gebruik is voor permanente bewoning en het aantal woningen dat niet in gebruik is voor permanente bewoning in een aantal dorpen nadrukkelijk wijzigt. Eén vraagpartij (beleggers die woningen opkopen om rendement te halen uit kortdurende toeristische verhuur) willen wij ontmoedigen.
14.	Het is wettelijk niet toegestaan om 120 dagen verhuur toe te staan middels een verordening	<p>Het is niet toegestaan om de grenzen van wat bestemmingsplanmatig is toegestaan in andere wetgeving op te rekken. Vanuit die grondgedachte zou het standaard voor alle woningen oprekken naar 120 dagen in een verordening slechts een dode letter zijn en strijdig zijn met de basisgedachte van eenheid van regelgeving. Een leefbaarheidsverordening kan immers niet een bestemmingsplan opzij zetten.</p> <p>Vanuit de Huisvestingswet beredeneerd kan de gemeente enkel een verordening instellen voor zover dat noodzakelijk is met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad of met het oog op het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Wij zien niet in wat een verordening die 120 dagen verhuur toestaat bijdraagt aan het behoud van de leefbaarheid. Om die reden zijn wij van mening dat een dergelijke wettelijke bepaling niet te motiveren is en in rechte geen stand zal houden. In de toelichting op de verordening wordt dit nadrukkelijk gemotiveerd. Het Kader en de verordening worden op dit onderdeel aangepast.</p>

Daar tegenover staan argumenten van voorstanders van ruimhartige verhuurmogelijkheden. Zij wijzen (samengevat) op de volgende argumenten.

Nr.	Beknopte samenvatting van de ingediende zienswijzen	Reactie namens het college
15.	Het toestaan van 120 dagen verhuur geeft een weloverwogen en realistisch beeld van de huidige toestand betreffende de toeristische verhuur van woningen.	<p>Wij hebben op dit moment geen compleet beeld van het totaal aan woningen dat wordt gebruikt voor kortdurende toeristische verhuur en het aantal nachten dat deze woningen per jaar worden verhuurd. Wel zien wij de trend dat kortdurende toeristische verhuur de afgelopen jaren een enorme vlucht heeft genomen.</p> <p>Of het daarmee een weloverwogen en realistisch beeld geeft is een waarde-oordeel. Feit is dat toeristische verhuur van woningen ook op dit moment bestemmingsplanmatig niet is toegestaan voor zover dat in meer dan ondergeschikte mate gebeurt. Als al sprake is van</p>

		<p>een weloverwogen en realistisch beeld dan is in elk geval sprake van een beeld dat in strijd is met de wet.</p> <p>Het is wel zo dat de gemeente kiest voor een groeimodel. In deze eerste fase wordt (onder meer) de registratieplicht ingevoerd om een compleet en actueel beeld te verkrijgen. Na evaluatie kan de gemeenteraad aanvullende maatregelen overwegen, zoals de invoering van een aantal-dagen-criterium gekoppeld aan een meldplicht.</p>
16.	Voorstanders van 120 dagen verhuur zijn in grote mate bekend dat sprake is of kan zijn van onevenwichtigheid tussen vaste bewoners en toeristen, met name in bepaalde periodes van het jaar.	<p>Dat sprake is van een onevenwichtigheid in de kernen wordt zowel door voor- als tegenstanders van toeristische verhuur van woonruimte onderkend. Wij delen die visie en zijn hier eerder uitvoerig op ingegaan onder nr. 5.2.</p> <p>Over de oplossingsrichtingen wordt divers gedacht. Daaromtrent reageren wij elders in deze notitie.</p>
17.	De aanname dat verhuur tot 60 dagen een oplossing is voor het huizentekort voor starters en voor de aantasting van de leefbaarheid van de kernen is nergens op gebaseerd. Integendeel: indieners verwachten een meer desolaat aanzien als gevolg van winkels en restaurants die moeten sluiten bij een gebrek aan klandizie.	<p>Vooropgesteld dient te worden dat toeristische verhuur van woonruimte materieel niet wordt beperkt. Verhuur in incidentele mate is voor iedere woningbezitter toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de eisen zoals verwoord in het beleid.</p> <p>De enige <i>beperking</i> die op dit moment materieel wordt opgelegd is dat het verbod om een woning structureel te verhuren straks wordt gehandhaafd. Op het totaal van het aantal verblijfsrecreatieve overnachtingen is dat geen groot aandeel. Wij verwachten dan ook niet dat dit gaat leiden tot sluiting van voorzieningen als restaurants en winkels.</p>
18.	Het doel gaat niet gehaald worden. Een belegger koopt een woning voor waardeestijging. Dat geldt zeker voor klushuizen. De prijs van een woning is niet het enige obstakel voor een starter. Ook de hypotheek of de bereidheid tot opknappen speelt mee. Starters willen geen klushuis. Niet alle woningen zijn geschikt voor permanente bewoning.	<p>Het is goed om eerst duidelijk te maken wat we onder een belegger verstaan in dit kader. Onder een belegger verstaan we diegene die een woning koopt of houdt met de hoofddoelstelling om daar rendement uit te halen door die woning te exploiteren voor kortdurende toeristische verhuur.</p> <p>Andere vormen van belegging zijn er ook. Een belegger die een woning koopt met het doel die te verhuren voor permanente bewoning wordt niets in de weg gelegd. Een belegger die een woning koopt met het doel die woning op te knappen en met overwaarde te verkopen ook niet. Een persoon die een woning primair koopt voor zelfbewoning of voor eigen gebruik als tweede woning en die die woning incidenteel wil verhuren wordt evenmin iets in de weg gelegd voor zover aan de voorwaarden wordt voldaan.</p> <p>Uit structurele toeristische verhuur van woonruimte kan een groot rendement worden gehaald. Dat maakt dat het voor de belegger mogelijk is hogere prijzen te betalen dan voor</p>

		<p>diegene die diezelfde woning wil aankopen voor permanente bewoning. Juist die angel willen wij uit de markt halen om zodoende de leefbaarheid in stand te houden.</p> <p>Dat niet alle woningen (direct) geschikt zijn voor permanente bewoning onderschrijven wij. Wij menen dat de vraag naar tweede woningen (deeltijdwonen) daartoe een welkome oplossing biedt.</p>
19.	Er is behoefte aan diversiteit in aanbod. Er is een grote groep mensen die specifiek op zoek is naar een vakantiehuis van een particuliere eigenaar.	Wij onderschreven die analyse al in het ontwerp kader. Deze doelgroep is ook welkom in de gemeente Sluis. In feite is het iedere woningeigenaar toegestaan een woning in incidentele mate toeristisch te verhuren.
20.	Juist tweede woningbezitters hebben de afgelopen jaren woningen opgeknapt en altijd goed onderhouden.	Tweede woningbezit en –gebruik wordt met dit voorstel niet ontmoedigd. Integendeel, de gemeente ziet het gebruik als tweede woning voor zichzelf (het deeltijdwonen) niet als een onwenselijke ontwikkeling.
21.	Toerisme is de kurk waar de gemeente op drijft. Deze stelling wordt in verschillende bewoordingen aangehaald. Op basis van deze stelling wordt voorgesteld om geen beperkingen te stellen aan de verhuurbaarheid van woningen. Een groot aantal inwoners, verhuurders en eigenaren profiteren van toerisme en leven daarvan.	Het is een misverstand dat beperkingen worden gesteld. Zoals onder paragraaf 3, Q1 en Q2 uitgelegd is toeristische verhuur van woonruimte in meer dan incidentele mate ook nu reeds verboden. De gemeente wil wel de regelgeving beter uitleggen.
22.	De huizenprijzen zijn in heel Nederland op hol geslagen. Dit beleid gaat dat niet veranderen.	Uiteraard zien wij ook de ontwikkelingen op de woningmarkt in geheel Nederland. Wat specifiek in de gemeente Sluis opvalt, is dat woningen die op de markt komen, zeker in de kernen in de kustregio, in grote getale worden opgekocht voor een doel dat niet is toegestaan. Dat is (mede) reden om het toegestane gebruik goed uit te leggen en een registratieplicht in te voeren. De gemeente wil dat beeld compleet en actueel krijgen om toekomstige beleidsmaatregelen te kunnen afwegen.
23.	Er worden momenteel 1000-1200 woningen (deels) toeristisch verhuurd. Door dit per direct terug te willen schroeven naar 60 dagen per jaar wordt het financiële apparaat in grote moeilijkheden gebracht.	De analyse van het aantal woningen lijkt ons niet onredelijk, ook al is het niet direct duidelijk waar dit aantal op is gebaseerd. Naar onze inschatting kan verhuur in incidentele mate in redelijke mate bijdragen aan de bekostiging van een (tweede) woning. Het is echter juist een doel van deze reguleringsslag om beleggers uiteindelijk te ontmoedigen door het behalen van rendement te bemoeilijken.
24.	De toeristenbelasting brengt miljoenen op voor de gemeente Sluis. Lasten voor vaste bewoners kunnen laag blijven. Dit voorstel leidt tot verlies van inkomsten uit toeristenbelasting.	Er zijn diverse indieners die zich zorgen maken over de financiële huishouding van de gemeente. De inning van toeristenbelasting is voor de gemeente geen doel op zichzelf, doch een middel om de kosten voor de instandhouding van voorzieningen en infrastructuur

		<p>redelijk te verdelen tussen toeristen, deeltijdbewoners en inwoners die daar allen gebruik van maken.</p> <p>Er zal inderdaad een groep beleggers zijn die minder kan gaan verhuren. Aan de andere kant hebben wij ook indicaties dat niet alle (particuliere) verhuurders toeristenbelasting afdragen. Door te gaan werken met een registratiesysteem met nadrukkelijk aandacht voor toezicht en handhaving verwachten wij dat de aangiftebereidheid stijgt. Wij zullen daaromtrent meer actief informatie verstrekken. Dat draagt nadrukkelijk bij aan onze doelstelling om een gelijk speelveld te creëren tussen professionele verhuursector en particuliere verhuursector.</p>
25.	De registratie- en meldingsplicht zijn acceptabel. Het stellen van kwaliteitseisen ook.	<p>Wij zijn blij te vernemen dat het stellen van registratieplicht en het stellen van kwaliteitseisen breed gedragen worden. Het stellen van een meldingsplicht is voor ons nadrukkelijk een optie in een vervolgstadium Uiteraard doen wij onze uiterste best om deze plichten zo laagdrempelig mogelijk in te voeren. Niemand, ook de gemeente zelf niet, is gebaat bij bureaucratie. In algemene zin valt op dat de instrumenten die wij willen inzetten om een gelijk speelveld te creëren breed worden gedragen.</p>
26.	Verhuur dekt de kosten van de te verhuren woning. De hiermee verkregen gelden zijn nodig om belastingen en onderhoud te kunnen betalen. Het wegnemen van verhuurmogelijkheden leidt tot verslechtering van het aanzien van de gemeente: renovatie- en verfraaiingswerkzaamheden kunnen niet worden uitgevoerd. Het risico op verpaupering wordt aangestipt.	<p>Deze zienswijze bevestigt onze insteek dat verhuur in incidentele mate niet kostenneutraal kan. Dat is één van de pijlers die wij nastreven: verhuur mag bijdragen om de kosten voor de (tweede) woning te betalen die primair voor eigen gebruik is bedoeld maar mag niet het doel worden voor verwerving of behoud van een woning.</p> <p>Of dit direct zal leiden tot verpaupering of verslechtering van het aanzien is niet ons beeld. In algemene zin zijn het de tweede woningen die meer dan in incidentele mate worden verhuurd. De permanente bewoner heeft de eigen woning immers het grootste deel van het jaar nodig voor zelfbewoning. De doelgroep die meent in financiële problemen te komen zal sneller geneigd zijn de woning te verkopen dan te laten verwaarlozen met het risico op waardedaling.</p> <p>Overigens geldt ook ten aanzien van deze zienswijze dat de gemeente geen mogelijkheden wegneemt.</p>
27.	Een hoge bezettingsgraad maakt dorpen aantrekkelijker.	<p>Het gaat hier om een mening die wij voor kennisgeving aannemen. Vanuit de reacties van tegenstanders van toeristische verhuur, vaak de inwoners die permanent in de kernen verblijven, komen juist andere signalen.</p>

28.	<p>Er is geen sprake van overlast. Verhuur vindt vaak plaats aan jonge gezinnen of oudere mensen. Als er overlast is, moet die aangepakt worden en niet de hele verhuursector. Eventueel kan een vergunningstelsel worden ingevoerd, gecombineerd met een instrument tot intrekken van vergunningen bij slecht gedrag.</p>	<p>Het is onjuist dat de verhuursector wordt aangepakt. Zoals hiervoor al meerdere malen aangehaald is geen sprake van een beperking of uitbreiding van de mogelijkheden tot verhuur.</p> <p>In feite worden hier twee doelstellingen en instrumenten door elkaar gehaald. Ten aanzien van het aspect leefbaarheid wordt getracht beleggers te ontmoedigen woningen op te kopen die wij graag in handen zien komen van permanente bewoners en deeltijdbewoners. Om die reden wordt in eerste instantie een registratieplicht ingevoerd met een evaluatiemoment na 1 jaar. Op dat moment kan, objectief onderbouwd, worden afgewogen of een meldingsplicht met aantal-dagen-criterium wenselijk is.</p> <p>Ten aanzien van de borging van een goed woon- en leefklimaat worden instrumenten ingezet om overlast te voorkomen en beperken, zoals op het gebied van parkeren, afvalinzameling of meldpunten. Die aspecten hebben geen 1-op-1-koppeling met een al dan niet in te voeren nachtcriterium. Een directe koppeling tussen het overlastvraagstuk en een nachtcriterium maken wij niet.</p> <p>Met dit beleidskader wordt wel een aanzet gegeven om overlast aan te pakken en het woon- en leefklimaat in de woonkernen te beschermen.</p> <p>De Huisvestingswet biedt mogelijkheden voor een vergunningstelsel. Wij menen dat een vergunningstelsel, dat voor partijen ook verdergaande beperkingen kan hebben, op dit moment geen passende maatregel is gelet op de problematiek waar de gemeente voor staat. Wij opteren nadrukkelijk voor een gefaseerde invoering van maatregelen.</p>
29.	<p>Er wordt een beroep gedaan op overgangsrecht en gewoonterecht.</p>	<p>Van gewoonterecht is sprake als een ongeschreven regel bestaat. Overgangsrecht is aan de orde als bestaande regelgeving wordt versoerd en de gevolgen voor mensen die hier de negatieve gevolgen van ondervinden dienen te worden voorkomen, beperkt of gecompenseerd.</p> <p>In dit geval is noch overgangsrecht, noch gewoonterecht aan de orde. Zoals hiervoor meermaals uitgelegd is materieel gezien geen sprake van een inperking van rechten. Toeristische verhuur van woonruimte in meer dan incidentele mate is zonder meer niet toegestaan. Dat maakt dat overgangsrecht niet aan de orde kan zijn.</p> <p>Wij begrijpen dat dit wel als zodanig wordt ervaren. De gemeente heeft immers tot en met 2021 geen actief handhavingsbeleid gevoerd en gaat vanaf 2022 wel een actief toezicht- en handhavingsbeleid voeren. Dat doet de gemeente niet zomaar: waar toeristische verhuur van woonruimte in het verleden van ondergeschikte betekenis was, wordt het in</p>

		<p>steeds grotere getale waargenomen. Daarmee ontstaat tevens de noodzaak om de regelgeving goed uit te leggen, waar nodig waarborgen en eisen in te bouwen en actiever te controleren en te handhaven.</p> <p>Wat de gemeente wel probeert is om het beleid in redelijkheid te implementeren. Daartoe dient bijvoorbeeld de gefaseerde invoering. Daarnaast geldt in het eerste halfjaar van 2022 dat soepelere regels bestaan voor wat betreft registratie. Voorts zal de gemeente nadrukkelijk aandacht besteden aan een voorlichting en zal, bij overtreding, eerst worden gewaarschuwd alvorens boetes worden uitgedeeld.</p> <p>In het Kader zal hier nader aandacht aan worden besteed.</p>
30.	Indiener gaat er van uit dat e.e.a. niet voor hem geldt omdat hij een vergunning voor gebruik als tweede woning uit 2013 heeft.	<p>Tot januari 2014 kende de gemeente een "Gebruiksverordening Tweede Woningen". Op grond van deze verordening was het verboden om zonder vergunning een woning als tweede woning te gebruiken. De verordening, en daarmee de vergunningplicht zijn in 2014 afgeschaft.</p> <p>Wel zijn tot 2014 vergunningen verleend, bijvoorbeeld bij gebleken ongeschiktheid voor permanente bewoning. Op grond van een dergelijke vergunning is het gebruik als tweede woning voor zichzelf toegestaan. De vergunning zegt dus niets over het toestaan van kortdurende toeristische verhuur in meer dan incidentele mate. Het houden van een vergunning voegt daar niets aan toe.</p>
31.	Indiener is tegen een beperking vanwege gerechtvaardigd vertrouwen. De akte van de notaris vermeldt toegestaan gebruik als vakantiewoning. Indiener meent dat hij te goeder trouw verhuurt.	<p>Iedere koper wordt geacht een gedegen onderzoek te doen naar het toegestane gebruik van het onroerend goed, alvorens tot aankoop wordt overgegaan. Informatieverstrekking door derden, bijvoorbeeld een notaris, gebeurt niet onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.</p> <p>Er zijn diverse indieners die de gemeente aanspreken op aan de gemeente ontleed vertrouwen. Uiteraard worden al deze claims afzonderlijk getoetst. Het gaat bij die toetsing om welke toezegging exact is gedaan en door wie die toezegging is gedaan. Een gegrond beroep op het vertrouwensbeginsel kan aanleiding zijn tot het verlenen van persoonsgebonden gedoogrechten of schadevergoeding. Dat wordt per individueel geval beoordeeld. Heffing en invordering van toeristenbelasting zegt niets over de rechtmatigheid van het gebruik van een woning.</p>
32.	Het voorstel wordt gedaan om afstand te doen van de woontitel. In dat geval moet waardevermindering worden	Het is één van de aandachtsgebieden in het Plan van aanpak plancapaciteit zoals door het gemeentebestuur omarmd: het vrijspelen van plancapaciteit (lees: bouwrechten) door woningen die anders dan als woning worden gebruikt de woonbestemming te ontnemen of

	gecompenseerd. Deze kan gebruikt worden voor nieuwbouw.	<p>anderszins administratief als niet-woning te registreren en de <i>vrijvallende</i> woonbestemming in te zetten voor nieuwbouw.</p> <p>Wat dit beleidskader biedt is de mogelijkheid om, indien aan een aantal eisen wordt voldaan die het goede woon- en leefklimaat garanderen, woningen structureel toeristisch te verhuren. Een dergelijke omgevingsvergunning neemt niet de woonbestemming weg. Dat kan wel bij een eerstvolgende bestemmingsplanwijziging. Dit vraagstuk wordt in het kader van dit beleidsstuk niet behandeld: tot de doelstellingen van dit beleidskader behoort niet het nemen van acties op het woondossier.</p>
33.	Indiener heeft een tweede woning als pensioenvoorziening. Hij wil later terugkeren en daar zelf gaan wonen.	Het houden van een woning is niet verboden. Het daar in later stadium terugkeren ook niet. Het is echter niet gewenst een woning aan te houden met het doel daar rendement uit te halen door die woning structureel toeristisch te verhuren.
34.	Beperken van de verhuur heeft geen invloed op de huizenprijzen. Anderen menen dat dit wel het geval is. Daarnaast vrezen indieners voor lagere WOZ (OZB) bij een verhuurbepanking.	<p>De meningen over de betekenis van dit beleidskader voor de ontwikkeling van de huizenprijzen lopen uiteen. Waar sommigen wijzen op het risico van prijsdaling bij het weren van beleggers menen andere dat het beleid geen invloed zal hebben en daardoor zijn doel voorbij zal schieten.</p> <p>Naar onze mening zal op korte termijn meer woningaanbod beschikbaar komen voor woningzoekenden en voor personen die een tweede woning willen aanschaffen. Dat volgt simpelweg uit het feit dat het voor de belegger minder interessant wordt een woning aan te kopen. Of dat invloed heeft op de woningprijzen is van meerdere factoren afhankelijk, zoals de mate van woningnood, de vermogenspositie van potentiële kopers en de renteontwikkeling. Daar gaan wij geen voorspelling op loslaten.</p> <p>Wat wel opvalt is dat in zienswijzen van niet-verhuurders niet wordt gesproken over het risico op waardedaling van onroerend goed. Blijkbaar leeft dit aspect niet of nauwelijks bij eigenaren/gebruikers van een woning als hoofdverblijf en voornamelijk bij verhuurders.</p> <p>Het is overigens geen doelstelling van de gemeente om de WOZ-waarden zo hoog mogelijk vast te stellen om zoveel mogelijk belastinginkomsten te genereren.</p>
35.	De kwantitatieve woningvoorraad is ruim voldoende. Dit beleidskader schiet zijn doel voorbij. Het is een prima oplossing dat overschot wordt gebruikt voor recreatieve verhuur.	Het is juist dat de kwantitatieve woningvoorraad ruim voldoende is. Eén van de oplossingen voor dit overschot is het op ruime mate toestaan van gebruik van woningen als tweede woning (deeltijdwonen). Dit is bestemmingsplanmatig toegestaan en beleidsmatig wenselijk. Gebruik voor kortdurende recreatieve verhuur is dat niet.

36.	Er zal slechts een beperkt effect optreden ten aanzien van de leefbaarheid. Ook Belgen wonen veelal in opgekochte woningen, doch leiden een sociaal leven in België. Ook zij dragen weinig bij aan de leefbaarheid.	<p>Voor zover een woning wordt gebruikt in overeenstemming met het bestemmingsplan treedt de gemeente niet op. Concrete leefbaarheidseffecten zijn lastig meetbaar. Het is om die reden ook dat de gemeente in eerste instantie opteert voor een (eenmalige) registratieplicht en het beleid na 1 jaar wil monitoren en waar nodig wil bijstellen.</p> <p>Voor wat betreft leefbaarheidseffecten is het doel voor de korte termijn om bij nieuw te koop komende woningen de belegger te ontmoedigen zodat woningen beschikbaar zijn voor mensen die een duurzame relatie hebben (of krijgen) met de kern waar de woning staat, het zij als permanente bewoner, hetzij door daar als deeltijdbewoner periodiek terug te keren naar de eigen tweede woning.</p>
37.	Er wordt een pleidooi gehouden voor een vergunningstelsel met een maximaal aantal vergunningen.	De Huisvestingswet biedt deze mogelijkheid. Er zitten echter een aantal beperkingen aan. Zo zal een gemaximeerd aantal vergunningen vrijwel zeker leiden tot een hoger aantal aanvragers dan dat vergunningen beschikbaar zijn. Dat betekent dat vergunningen verdeeld moeten worden, in sommige gevallen geweigerd moeten worden en periodiek zullen moeten herverdeeld. Wij menen dat een dergelijke maatregel in dit stadium buitenproportioneel zal zijn.
38.	Indieners proberen de gasten een fijne vakantie te bezorgen en de plaatselijke economie te steunen.	Wij zijn blij dit te horen. Wij hebben ook geen indicaties van het tegendeel.
39.	Veel oudere huizen in de dorpen zijn ongeschikt voor permanente bewoning. Als vakantiehuis zijn ze wel geschikt en zijn een onderscheidend product. Tijdelijke verhuur is een kostendrager om de financiering van het vakantiehuis mogelijk te maken. Dat kan leiden tot verplicht verkopen.	Er zijn inderdaad woningen die, gelet op de bouwkundige kenmerken, de grootte, de inrichting of de ligging moeilijk geschikt zijn te maken voor permanente bewoning. Om die reden richt de gemeente zich tot de deeltijdbewoner en legt deze geen beperkingen op. Als kostendrager voor de (tweede) woning mag gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden om de woning in incidentele mate te verhuren. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat dit een <i>gedeeltelijke</i> kostendrager vormt en niet dat woningen worden aangekocht met het <i>doel</i> om rendement uit te halen. Als dat al leidt tot verplichte verkoop, wat wij niet waarschijnlijk achten, dan zal dit altijd zijn bij tweede woningen. Woningen die worden gebruikt als hoofdverblijf zijn in de regel nimmer meer dan in incidentele mate beschikbaar voor toeristische verhuur.
40.	Beperking van toeristische verhuur leidt juist tot verdere verschralling van het voorzieningenaanbod. Huurders maken ook gebruik van lokale voorzieningen, zoals bakker of slager.	Zie nr. 5.17.
41.	Met 60 dagen verhuur kunnen de lasten van een woning niet worden gedekt.	Zie nr. 5.39.

42.	Beperking tot 60 dagen zal leiden tot concentratie in de toch al overvolle zomerperiode	Wij kunnen deze stellingname niet volgen. Het is aannemelijk dat bij incidentele verhuurmogelijkheden, voor zover dat gecombineerd kan worden met eigen gebruik van de woning, zal worden gekozen voor verhuur in het hoogseizoen. Dat levert immers de hoogste prijzen op. Wij achten het minder aannemelijk dat bij een uitbreiding van verhuurmogelijkheden tot (bijvoorbeeld) 120 nachten, bepaalde eigenaren de keuze zullen maken de verhuuraccommodatie in het hoogseizoen bewust leeg te laten staan. De druk in het hoogseizoen zal dus niet afnemen, los van de wenselijkheid daarvan.
43.	Bevolkingskrimp kan enkel worden opgelost met nieuwbouw en hoogwaardige werkgelegenheid en niet met deze maatregel.	Wij zijn ons er van bewust dat de in te voeren maatregelen op zichzelf gezien niet het wondermiddel zullen zijn tegen bevolkingskrimp.
44.	Ingrijpen in de mogelijkheden voor toeristische verhuur is teveel een inmenging van het eigendomsrecht. Er is sprake van een buitenproportionele maatregel door de verhuur te beperken tot 60 of 120 nachten.	<p>Zoals betoogd is geen sprake van een overheidsingrijpen. Materieel veranderen de mogelijkheden voor toeristische verhuur niet.</p> <p>Een inperking van het eigendomsrecht is overigens niet per definitie verboden. Bij de beantwoording van Q4, paragraaf 3, is hier nadrukkelijk aandacht aan besteed.</p>
45.	Het voorstel zou ingetrokken moeten worden wegens slechte onderbouwing. De doelstellingen gaan nooit bereikt worden en heeft grote consequenties voor inwoners en verhuurders.	Aan de onderbouwing van het voorstel op grondslag van de doelstellingen van de Huisvestingswet en de eisen van proportionaliteit en subsidiariteit is nadrukkelijk aandacht besteed in de toelichting op de verordening. Dit is nieuw toegevoegd naar aanleiding van de zienswijzefase. Overigens zijn de consequenties wat ons betreft niet heel groot, mede gelet op de voorgestelde gefaseerde invoering en de uitgebreide toelichting bij vraag 5.29.
46.	Indiener kondigt aan zich het recht voor te behouden om te procederen tegen de gemeente.	Dat mag uiteraard. Zowel voor- als tegenstanders van ruimhartige of juiste beperkte mogelijkheden van toeristische verhuur hebben reeds aangekondigd besluitvorming aan de rechter voor te zullen leggen. Beleidsstukken en verordeningen zijn op zichzelf niet vatbaar voor bezwaar en beroep. Concrete besluiten tot het verlenen of weigeren van een (omgevings)vergunning en tot het inzetten of afzien van handhaving zijn dat wel. De rechter zal daarbij indirect het beleid en regelgeving van de gemeente toetsen, zowel aan hogere regelgeving als aan beginselen van behoorlijk bestuur.
47.	Indiener verzoekt de restrictie tot 120 dagen in zijn geval te laten vervallen omdat hij een vergunning "ongeschiktheid voor permanente bewoning heeft verkregen.	Zie de reactie bij nr. 5.30.

48.	Indiener heeft een dure bestemmingsplanprocedure moeten doorlopen en ziet nu dat anderen 120 dagen (dus ongelimiteerd) mogen verhuren.	Indiener heeft een bestemmingsplanprocedure moeten doorlopen om structureel toeristisch te mogen verhuren in het buitengebied. De eisen aan vergunningverlening voor structurele toeristische verhuur zoals in het beleid verwoord gelden enkel binnen de bebouwde kom. In ons voorstel is enkel incidentele verhuur toelaatbaar. Voor wat betreft het buitengebied zal in voorkomende gevallen een uitgebreide bestemmingsplanprocedure moeten worden gevolgd. Dat wijzigt niet.
49.	Indiener heeft zijn huis niet als investeringsobject gekocht dus als gebruik voor eigen familie.	Het gebruik van een tweede woning voor zichzelf is onbeperkt toegestaan.
50.	Waarom wordt wel permanente bewoning op vakantieparken toegestaan en dit niet?	Permanente bewoning op vakantieparken is bestemmingsplanmatig evenmin toegestaan. Toezicht en handhaving hierop is arbeidsintensief en (dus) duur. Dat betekent dat de gemeente niet in alle gevallen actief toezicht houdt.
51.	Voorzieningen worden juist betaald door toerisme.	Het is juist dat de toeristische sector, onder meer door de afdracht van toeristenbelasting, meebetaalt aan de voorzieningen in de gemeente. Dat verandert niet.
52.	Indiener wijst er op dat sommige woningen in de kernen zowel een woon- als recreatieve bestemming hebben.	<p>Dat is juist. Op ieder perceel binnen de gemeente rust een bepaalde bestemming. Bij woonbestemmingen is toeristische verhuur in de regel slechts incidenteel toegestaan. Bij de bestemming verblijfsrecreatie is toeristische verhuur onbeperkt toegestaan, dus jaarrond, maar is permanente bewoning in de regel verboden. Daarnaast zijn er percelen met een gemengde bestemming (wonen + verblijfsrecreatie). Hier is zowel bewoning als jaarrond toeristische verhuur toegestaan.</p> <p>Wij begrijpen dat dit in de praktijk tot bijzondere situaties kan leiden, aangezien dergelijke percelen in sommige gevallen nagenoeg naast elkaar liggen. De bestemmingsplanmatige situatie is ooit vastgesteld door de volksvertegenwoordiging (gemeenteraad) waarbij de gemeenteraad de goede ruimtelijke ordening in acht heeft genomen, bijvoorbeeld door zich te buigen over de gevolgen voor het woon- en leefklimaat, verkeersafwikkeling of parkeren. Tegen deze raadsbesluiten heeft te allen tijde beroep opengestaan, hetzij door eigenaren of gebruikers zelf (die zich beperkt voelen in de gebruiksmogelijkheden), hetzij door omwonenden (die meenden dat hun belangen werden geschaad door gebruiksmogelijkheden van naburige percelen). Op die manier is een situatie ontstaan die in rechte vaststaat en die in dit beleidskader niet kan worden gewijzigd. De planologische situatie kan enkel worden gewijzigd door een raadsbesluit tot herziening van de bestemmingsplansituatie. Een dergelijk besluit is met waarborgen omkleed en tegen het besluit staat beroep open.</p> <p>In dit kader zien wij de bestemmingsplanmatig toegestane situatie als een gegeven.</p>

53.	De beperking van het aantal nachten gaat niet maken dat er geen overlast meer is. Een nachtenbeperking gaat leiden tot de situatie dat enkel wordt verhuurd in de periode dat de hoogste prijzen gelden en de hoogste bieder komt. Dat is juli/augustus en groepen (jongeren) kunnen het meest betalen. Zij kunnen immers gemakkelijk de kosten delen.	Welke doelgroep wordt aangesproken is primair aan de verhuurder. Het kader biedt wel eisen (bijvoorbeeld ten aanzien van toezicht door de verhuurder) om overlast zoveel als mogelijk te beperken. Die eisen zien in hoofdlijn op de borging van het goede woon- en leefklimaat. Een eventueel later in te voeren aantal-nachtencriterium ziet minder op het woon- en leefklimaat, maar voornamelijk op de leefbaarheid door een evenwicht te creëren tussen vaste bewoners en toeristen. Onder nr. 5.28 is uitgelegd dat er in feite geen koppeling ligt tussen het voorkomen van overlast en het nachtencriterium.
54.	Geen overlast veroorzaken begint bij de verhuurder.	Wij onderschrijven deze stelling. De eisen die wij in dit kader stellen aan toeristische verhuur richten zich ook grotendeels tot de verhuurder.
55.	Mensen met een tweede woning die deze toeristisch verhuren worden onevenredig getroffen in hun belangen ten opzichte van mensen die geïnvesteerd hebben in een pand met de bestemming recreatieve verhuur. Met name is dat lastig te begrijpen omdat de panden vaak in directe nabijheid van elkaar liggen van hun eigen pand, waar verhuur straks gelimiteerd zijn.	Het is primair de verantwoordelijkheid van de eigenaar/gebruiker om zich vooraf een beeld te vormen van het toegestane gebruik van onroerend goed. Aan dat toegestane gebruik wordt materieel niets gewijzigd. Het is juist dat panden met verschillende bestemmingen vaak in de nabijheid van elkaar zijn gesitueerd. Zoals onder nr. 5.52 weergegeven zien wij de bestemmingsplanmatig toegestane situatie als een gegeven. Iedere belanghebbende heeft op enig moment invloed gehad hierop, hetzij door zich te mengen in de bestemmingsplanprocedure, hetzij bij de afweging van een (latere) aankoopbeslissing. Daar brengt dit kader geen wijziging in.
56.	Woningen zijn specifiek gekocht in Port Scaldis voor recreatieve verhuur. Dat mag niet zomaar teruggedraaid worden.	Tot op perceelsniveau kan worden afgelezen welk gebruik is toegestaan en niet toegestaan. Op individuele gevallen gaat deze notitie niet in. Wel zal bij toezicht en handhaving nadrukkelijk oog zijn voor iedere individuele casus.
57.	Indiener heeft een probleem met het terugvragen van BTW. Gaat de gemeente dat compenseren?	Nee. De gemeente voert geen verbod in. Voor zover iemand ten onrechte fiscaal voordeel heeft verkregen door bestemmingsplanmatig niet toegestaan gebruik op te geven bij de Belastingdienst is dat een eigen verantwoordelijkheid. Voor zover iemand meent dat dit te wijten is aan foutief verkregen informatie van de gemeente wijzen wij hier naar het gestelde bij nr. 5.31.
58.	Onbeperkte verhuur moet kunnen mits aan stringente voorwaarden wordt voldaan met betrekking tot het voorkomen van overlast.	Wij delen deze visie niet. Zoals aangegeven is het bestemmingsplan voor ons een gegeven (zie bijvoorbeeld nr. 5.52) en ligt geen nadrukkelijke koppeling tussen het voorkomen van overlast en een eventueel in later stadium in te voeren nachtencriterium (zie bijvoorbeeld nr. 5.28).

59.	De ontwerpverordening is onverbindend en onrechtmatig en in strijd met hogere (Europese en nationale) regelgeving. Er wordt niet voldaan eisen van proportionaliteit en subsidiariteit. Er wordt niet onderbouwd dat aan alle wettelijke vereisten is voldaan. Er is geen sprake van woningschaarste en de grondslag leefbaarheid is niet onderbouwd. De regelgeving heeft zeer verstrekkende gevolgen voor de betrokken verhuurders. Er is geen sprake van de benodigde 'dwingende redenen van algemeen belang'.	De primaire doelstelling van het ter inzage leggen van het ontwerp kader en de ontwerpverordening is om wensen en bedenkingen op te halen bij een ieder die op de stukken wenst te reageren, hetzij vanuit een persoonlijk, hetzij vanuit een ideëel belang. De juridische borging van de stukken heeft in de ontwerpstukken nog niet die aandacht gekregen. In de toelichting bij de verordening is daar voor wat betreft de besluitvormingsfase wel die aandacht aan gegeven.
60.	De gemeenteraad heeft niet onderbouwd waarom niet met een hoger nachtcriterium (180 of 240 dagen) kan worden volstaan.	Een nachtcriterium van 180 of 240 nachten zal ik de praktijk een dode letter zijn. Onder nr. 5.14 is dit uitgelegd. Overigens wordt in dit stadium (nog) niet voor een concreet criterium gekozen.
61.	De gemeente maakt onvoldoende inzichtelijk welke klachten er bestaan, waar die klachten vandaan komen en schiet daardoor met 'een kanon op een mug'. Het is beter klachten op te lossen dan iedereen te beperken.	Zoals aangegeven is het bestemmingsplan voor ons een gegeven (zie bijvoorbeeld nr. 5.52) en ligt geen nadrukkelijke koppeling tussen het voorkomen van overlast en een mogelijk in later stadium in te voeren nachtcriterium (zie bijvoorbeeld nr. 5.28).
62.	Toeristische verhuur wordt als een impuls voor de toeristische sector gezien.	Wij zijn het eens met de stelling dat toeristische verhuur van woningen niet als onwenselijk wordt gezien voor zover aan de gestelde eisen wordt voldaan.
63.	In het bestemmingsplan is geen expliciet verbod opgenomen ten aanzien van toeristische verhuur. Daarmee is dit toegestaan.	Deze stelling geeft blijk van een onjuiste uitleg van bestemmingsplanregels. Niet ieder verboden gebruik is in de bestemmingsplanregels opgenomen. In principe is ieder gebruik dat niet onder het toegestane gebruik valt per definitie verboden.

6. Suggesties

Door verschillende indieners worden suggesties gedaan voor alternatieve oplossingen. In dat kader kan het volgende worden opgemerkt.

Nr.	Beknpte samenvatting van de ingediende zienswijzen	Reactie namens het college
1.	De suggestie om een vergunningstelsel in te voeren om woningen 365 jaar per jaar te mogen verhuren als aantoonbaar geen of zeer weinig overlast veroorzaakt wordt en wordt voldaan aan randvoorwaarden zoals parking op eigen terrein etc.	Een dergelijk vergunningstelsel zit in het kader opgenomen. Als aan de daar gestelde eisen wordt voldaan dan kan een omgevingsvergunning worden verleend met toestemming om een woning met woonbestemming te mogen gebruiken voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Met een dergelijke omgevingsvergunning kan jaarrond worden verhuurd.

2.	Er wordt gepleit voor het instellen van een persoonsgebonden overgangsregeling. Bijvoorbeeld: op 1 januari 2014 of 1 januari 2016 verhuur betekent een vrijstelling tot eigendomsoverdracht.	<p>Aan een dergelijke overgangsregeling zitten een aantal nadelen, om reden dat wij daarvoor niet kiezen. Ten eerste zou een overgangsregeling een beloning inhouden van diegenen die op dit moment de wet overtreden en een woning in strijd met het bestemmingsplan (laten) gebruiken. Ten tweede bestaat geen compleet inzicht op perceelsniveau welke woningen toeristisch worden verhuurd zodat er onherroepelijk bewijsproblemen ontstaan. Ten derde zal een dergelijke regeling altijd voorwaarden met zich meebrengen die arbitrair zijn, zoals een datum waarop verhuurd moet worden. Er zullen altijd verhuurders zijn die net binnen of net buiten de overgangsregeling vallen.</p> <p>In dat samenstel van factoren is een persoonsgebonden overgangsregeling een bron voor potentiële conflicten. De gemeente is ook niet gehouden tot overgangsrecht, gelet op het feit dat geen verworven rechten worden ingeperkt.</p>
3.	Er wordt geopperd om vanaf nu enkel verkoop van woningen toe te staan voor permanent gebruik.	In feite is deze suggestie een afgeleide van hetgeen hiervoor gesteld onder nr. 6.2. Wij zijn daarvan geen voorstander. Daar komt nog bij dat het enkele toestaan voor permanent gebruik betekent dat ook het gebruik als tweede woning niet onverkort wordt toegestaan. Dat strijdt met de visie die de gemeente op dit moment aanhangt. Gebruik als tweede woning (deeltijdwonen) wordt niet als onwenselijk gezien.
4.	De suggestie wordt gedaan om te stimuleren dat woningen worden opgekocht of opgeknapt of zelf actief woningen op te kopen en op te knappen. Daar waar mogelijk in combinatie met verhuur aan jongeren. In dat kader wordt bijvoorbeeld gedacht aan sloop- en renovatieregelingen.	Er bestaan stimuleringsregelingen om woningen op te knappen. Het verwerven van woningen met het doel deze op te knappen en (met winst) te verkopen wordt niet ontmoedigd.
5.	Indiener pleit voor een maximaal percentage te verhuren woningen. Indiener ziet op dit moment geen probleem maar meent wel dat voldoende woningen beschikbaar moeten blijven voor de jeugd die in een kern wil blijven wonen. Nieuwbouw kan daartoe een instrument zijn. Anderzijds moet er voor gewaakt worden dat er in de gehele gemeente wordt gebouwd enkel om in het inkomen van beleggers te voorzien. We moeten ook aan de sfeer, rust en ruimte van de streek denken.	Op het maximale percentage te verhuren woningen is ingegaan in nr. 5.37. Wij zijn daar op dit moment geen voorstander van. Nieuwbouw en de bereikbaarheid van woningen voor bepaalde doelgroepen is overigens nadrukkelijk onderdeel van het woonbeleid zoals dat is verwoord in de beleidsvisie "Krachtig Verbonden".
6.	Er wordt geopperd om een overgangsregeling in te stellen. Hoe langer een huis in eigendom is, hoe minder	Ten aanzien van de nadelen van een overgangsregeling is onder nr. 6.2 gesproken.

	beperkingen er worden gesteld aan verhuur. Er wordt gepleit voor een ontheffing voor zittende verhuurders.	
7.	De suggestie wordt gedaan om woningen die toeristisch worden verhuurd als zodanig te bestemmen. In dat geval wordt plancapaciteit vrijgespeeld en kunnen nieuwe woningen worden gebouwd.	Deze suggestie is reeds besproken onder nr. 5.32. In grote lijn onderschrijven we deze suggestie. Deze optie wordt separaat uitgewerkt.
8.	Geopperd wordt een pilot uit te voeren.	Door meerdere indieners wordt gewezen op de mogelijkheid van een pilot. Wij zien op dit moment geen grondslag voor een pilot omdat het de ene woonkern kan bevoordelen of benadelen ten opzichte van de andere woonkern.
9.	De overgangsperiode van 6 maanden is te kort.	De periode van 6 maanden volgt uit de Huisvestingswet.
10.	Een parkeerplaats per te verhuren woning wordt als voldoende gezien. Een Bed en Breakfast of een hotel mag ongebreideld gasten ontvangen. Die parkeren ook langs de openbare weg. In de gemeente Sluis speelt geen parkeerproblematiek.	Het aantal parkeerplaatsen sluit aan bij het parkeernormenbeleid gemeente Sluis zoals recent door de gemeenteraad is vastgesteld in september 2021. Voor een vakantiewoning van 5 tot 8 slaapplekken wordt uitgegaan van 2 eenheden. Hoofregel in het beleid is dat in parkeren wordt voorzien op eigen terrein. Gelet op de huidige parkeerdruk in de kernen vinden we het compenseren van parkeerplaatsen ongepast.
11.	Een vloeroppervlak van 15 m2 per persoon is veel te veel. Roompot verhuurt chalets van 60 m2 aan 6 personen.	In het definitieve kader worden eisen per (daadwerkelijk aanwezige) persoon losgelaten. De eisen worden meer nadrukkelijk gekoppeld aan de (gebruiksmogelijkheden van de) woning.
12.	Er kan beter aandacht worden gegeven aan starterswoningen (nieuwbouw) en het voorkomen van sloop van woningen van de woningbouw.	In het woonbeleid van de gemeente wordt hier aandacht aan besteed.
13.	Er wordt een pleidooi gehouden voor meer vergunningverlening om bijgebouwen die worden verhuurd uit de illegaliteit te halen.	Gebruik van bijgebouwen als woonruimte of recreatiewoning is niet toegestaan. In het beleidskader is dit nadrukkelijk voor het voetlicht gebracht. Naar onze mening geeft het ombouwen van bijgebouwen tot woonruimte of recreatiewoning niet de ruimtelijke kwaliteit die wordt nagestreefd.
14.	Voorgesteld wordt om dit kader niet van toepassing te verklaren op de appartementencomplexen in het Havengebied Breskens.	Tot op perceelsniveau is en blijft het bestemmingsplan leidend. Voor wat betreft het Havengebied Breskens geldt het kader eveneens voor appartementen met een woonbestemming maar niet voor appartementen met een verblijfsrecreatieve of additionele bestemming.

7. Werkingsgebied

Ten aanzien van het werkingsgebied van de verordening zijn de volgende zienswijzen ingediend.

Nr.	Beknopte samenvatting van de ingediende zienswijzen	Reactie namens het college
1.	Het pleidooi om het beleid voor de gehele gemeente in te voeren wordt door indieners ondersteund. Zij vrezen een waterbedeffect: als enkel in de kustzone regulering plaatsvindt dan zal het probleem zich verplaatsen naar het achterland.	<p>Het werkingsgebied van beleid en verordening is een vraagstuk waar veelvuldig aandacht voor wordt gevraagd. In het ene uiterste wordt gepleit voor maatwerk per kern, of soms zelf per buurt, daar wordt in het andere uiterste gevraagd om uniformering van beleid voor de gehele gemeente.</p> <p>Om daar een goede afweging in te kunnen maken moet allereerst duidelijk zijn wat het onderscheid is tussen gebieden die binnen en buiten het werkingsgebied vallen.</p> <p>Het is in dat kader goed om terug te verwijzen naar paragraaf 3, Q1 en Q2. Ieder perceel binnen de gemeente heeft een bepaalde bestemming. Voor percelen met een woonbestemming geldt dat de woonfunctie de overhand moet hebben en enkel incidentele verhuur is toegestaan. Het is niet toegestaan de marges van het bestemmingsplan op te rekken of te beperken in een beleidskader. Een beleidskader mag wel een uitleg bevatten hoe het college redelijkerwijs een bestemmingsplanbepaling uitlegt. Die uitleg volgt in het beleidskader. Het beleidskader legt uit in welke situaties wij menen dat toeristische verhuur van woonruimte niet in strijd is met de bestemming 'wonen'. Dat geldt gemeentebreed. In het beleidskader wordt dit meer nadrukkelijk verwoord.</p> <p>Ten aanzien van de verordening op grond van de Huisvestingswet geldt dat deze enkel mag worden ingevoerd voor die deelgebieden van de gemeente waar kan worden gemotiveerd dat de inzet van maatregelen noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in de woonomgeving. Wij menen dat die situatie op dit moment aan de orde is in de kernen direct aan de kustzone. Enkel voor die kernen stellen wij voor een Leefbaarheidsverordening vast te stellen.</p> <p>In feite brengt het instellen van een Leefbaarheidsverordening in de voorgestelde vorm geen verschil in de inhoudelijke mogelijkheden tot verhuur. Zowel voor de deelgebieden binnen als buiten dit werkingsgebied geldt dezelfde verhuurbepanking. Onder het regime van de Leefbaarheidsverordening wordt wel toezicht en handhaving eenvoudiger als gevolg van de registratieplicht.</p> <p>In het Kader en de verordening wordt hier nadrukkelijk aandacht aan besteed.</p>

2.	Als niet het hele grondgebied van de gemeente kan, dan wordt specifiek aandacht gevraagd voor de wijk Groenevelt Sluis en voor Sint Anna ter Muiden.	Onder verwijzing naar nr. 7.1 stellen wij in eerste instantie voor het werkingsgebied van de verordening te beperken tot de kernen direct gelegen aan de kustzone. Binnen een jaar na inwerkingtreding van het beleid stellen wij een evaluatiemoment voor. Daar wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het werkingsgebied.
3.	Welke rechtvaardiging bestaat voor het onderscheid tussen de kuststrook en het achterland?	De rechtvaardiging voor het onderscheid tussen kuststrook en achterland is opgenomen in de toelichting bij de verordening. In het Kader en de verordening zal dit nadrukkelijk worden toegelicht.
4.	Gevraagd wordt om ook aandacht te hebben voor het achterland. Zeker gebieden in de grensstreek staan net zo zeer onder druk door een grote toeloop van Belgische kopers die vaak wel in het dorp komen wonen maar niet of nauwelijks deelnemen aan het sociaal leven, zoals school, sport of kinderopvang.	Zie de reactie bij nr. 7.2.
5.	Er wordt gevraagd om maatwerk per kern of per buurt.	Na vaststelling van het beleid gelden twee regimes. Binnen het werkingsgebied van de verordening geldt het regime van de verordening, dus inclusief registratieplicht. Zowel binnen als buiten het werkingsgebied van de verordening geldt het planologisch regime. Buiten het werkingsgebied van de verordening geen registratieplicht. Het uitsplitsen op kernniveau of zelfs wijkniveau leidt, gelet op de relatief kleine gemeente, al snel tot uitsplitsing op straat- of adresniveau. Wij zien daarvoor op dit moment geen rechtvaardiging.
6.	Woningen in het buitengebied kunnen geen overlast veroorzaken, ook geen parkeerdruk. Het aan banden leggen van het buitengebied valt niet te rijmen met het grote aantal vakantieparken in het buitengebied die 365 nachten per jaar verhuurd mogen worden.	Ook voor het buitengebied geldt dat zal moeten worden voldaan aan hetgeen de gemeenteraad in de bestemmingsplannen heeft vastgelegd. Vakantieparken kennen in de regel de bestemming "verblijfsrecreatie". De overige percelen in het buitengebied kennen die bestemming in de regel niet. De rechtvaardiging voor het onderscheid tussen vakantieparken en overige delen van het buitengebied zit in het bestemmingsplan.
7.	Indiener wil Hoofdplaat ontzien. Er is geen sprake van overlast, panden zijn mooi opgeknapt en er is een impuls voor de middenstand.	Zie de reactie bij nr. 7.2.
8.	Het is niet toegestaan het werkingsgebied te bepalen op de gehele gemeente. Dat is in strijd met de Huisvestingswet.	Gelet op de motiveringseisen die de Huisvestingswet stelt delen wij deze zienswijze op dit moment.

9.	Het is niet duidelijk waardoor een verschil tussen de bebouwde kom en het buitengebied wordt gerechtvaardigd.	Het beleid kent dit onderscheid niet. In de verordening wordt dit onderscheid geschrapt.
----	---	--

8. Gelijk speelveld

Nr.	Beknopte samenvatting van de ingediende zienswijzen	Reactie namens het college
1.	Gevraagd wordt om aandacht voor een gelijk speelveld. Indiener is exploitant van een kleinschalig hotel. Vanuit deze exploitatie moet hij voldoen aan allerlei regels op het gebied van brandinstallaties, doormelding daarvan, certificering, rechten, verzekeringen. Kosten die iemand die particulier verhuurt niet heeft. Toeristische verhuur van woningen (of kamers) draagt niet bij aan werkgelegenheid in de regio, neemt gasten weg van de professionele verstrekkers van logies die aldus meer moeite hebben om de bedrijfsvoering rond te krijgen.	Het streven naar een gelijk speelveld tussen professionele aanbieders van toeristisch nachtverblijf enerzijds en (vaak particuliere) aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur wordt breed gedeeld. Om die reden wordt deze doelstelling meer expliciet benadrukt in het beleidskader.

9. Handhaving

Nr.	Beknopte samenvatting van de ingediende zienswijzen	Reactie namens het college
1.	Er worden vraagtekens gezet bij de capaciteit om toezicht te kunnen houden en te kunnen handhaven. Dat gebeurt op dit moment ook niet.	<p>Het is niet juist dat er op dit moment in het geheel niet gehandhaafd wordt. Het klopt wel dat er niet actief wordt gehandhaafd. Handhaving beperkt zich op dit moment tot situaties waarbij vrees bestaat dat er (brand)veiligheidsrisico's bestaan of bij verzoeken om handhaving.</p> <p>De reden dat niet actief tot handhaving wordt overgegaan ligt voornamelijk in het arbeidsintensieve proces. Handhaving kan op dit moment enkel op basis van strijd met het bestemmingsplan. De gemeente zal moeten aantonen dat sprake is van toeristische verhuur in meer dan incidentele mate. Dat vraagt een gedegen bureauonderzoek (aanbod van woonruimte, administratie van verhuurders) in combinatie met meerdere controlebezoeken. De bewijslast rust op de gemeente. In de afweging van (handhavings)prioriteiten heeft dit onderwerp tot heden geen hoge prioriteit gekregen.</p>

		<p>In de voorgestelde situatie wordt in de kernen waar toeristische verhuur voornamelijk speelt een registratieplicht ingevoerd. Verhuurders dienen zich te registreren en aan objectieve criteria te voldoen. De gemeente kan dus met relatief eenvoudige steekproefgewijze controles vaststellen of aan de verplichtingen wordt voldaan. Met relatief beperkte handhavingscapaciteit kan zodoende breed worden gecontroleerd of aan de eisen wordt voldaan. Dat neemt niet weg dat geen sprake kan zijn van overlast of leefbaarheid.</p> <p>In die gebieden waar de verordening niet werkt blijft het zoals het was. Toeristische verhuur in meer dan incidentele mate is niet toegestaan, doch de controles blijven arbeidsintensief zodat de gemeente enkel actief optreedt in geval van meldingen door direct betrokkenen.</p> <p>Voor toezicht en handhaving wordt capaciteit vrijgemaakt. Dat gebeurt in eerste instantie in beperkte mate en (nog) niet structureel. Het toezicht- en handavingsvraagstuk is nadrukkelijk onderdeel van de evaluatie na 1 jaar.</p>
2.	Waarom wordt het huidige gedoogbeleid ter discussie gesteld? Het gaat toch goed.	<p>Zoals onder paragraaf 3, Q5, uitgelegd is geen sprake van gedogen. Wat de gemeente in toenemende mate ziet is dat er duidelijkheid gewenst wordt omtrent de exacte grenzen wat wel of wat juist niet mag. Dat gebeurt enerzijds door verhuurders, anderzijds door omwonenden. De gemeente ziet deze signalen niet los van de toenemende mate waarin woningen beschikbaar worden gesteld voor toeristische verhuur.</p> <p>In sommige gevallen gaan deze vragen over in klachten of zelfs verzoeken om handhaving. Bij dergelijke verzoeken om handhaving krijgt de gemeente vervolgens het verwijt dat selectief wordt gehandhaafd. De gemeente wil tegemoet komen aan de opmerkingen vanuit inwoners om duidelijkheid te scheppen over wat wel en wat niet mag. Dat doen we in dit beleidskader. Bij die duidelijkheid hoort, wat ons betreft, ook toezicht op de naleving.</p>
3.	Door het jarenlang gedogen kan de gemeente het niet maken om nu te handhaven.	Onder paragraaf 3, Q7, is hier reeds op gereageerd.
4.	Er wordt een pleidooi gehouden voor strenge handhaving en zware boetes.	Nalevingsgedrag van regelgeving is gebaseerd op een aantal pijlers: de bekendheid met de regel (voorlichting) in combinatie met het innerlijk moreel besef (oftewel de vraag: ben ik het eens met een bepaalde regel?) in combinatie met de pakkans (controle) in combinatie met de sanctie (hoogte van de straf). In dit geval zet de gemeente in op steekproefsgewijze controle in combinatie met het wettelijk strafmaximum. Niet de pakkans is dus heel hoog, doch de sanctie is heel hoog. Die sanctie is dus niet bedoeld om de gemeentebegroting sluitend te krijgen, maar om nalevingsgedrag te bewerkstelligen. Daarnaast zet de gemeente actief in op voorlichting. Zeker in de beginperiode zal ook voornamelijk gewaarschuwd worden.

5.	Er wordt gepleit voor uitbreiding van het aantal toezichthouders.	De in te zetten handhavingscapaciteit maakt onderdeel uit van het Handhavingsuitvoeringsprogramma (HUP). Dat kan jaarlijks worden bijgesteld op basis van (politiek te stellen) prioriteiten. Daarnaast maakt toezicht- en handhaving onderdeel uit van de evaluatie na 1 jaar.
8.	Er wordt een pleidooi gehouden voor een meldingsloket voor nachtverblijf.	In eerste instantie rust de verantwoordelijkheid voor ordentelijke verhuur bij de verhuurder. Bij de evaluatie kan een dergelijk meldingsloket, althans de behoefte daaraan, worden meegewogen.
9.	Er wordt een pleidooi gehouden voor enkel handhaving bij overlast.	De mate van handhaving wijzigt uiteraard niet het feit dat sprake is van overtreding. Het enkel optreden bij overlast heeft niet onze voorkeur. Het kan gemakkelijk worden uitgelegd als willekeur.
10.	De angst bestaat dat registratie en melding leiden tot hoge kosten.	Dit scenario willen wij voorkomen. Registratie kan laagdrempelig digitaal plaatsvinden. In dit stadium wordt een meldingsplicht nog niet ingevoerd.

10. Overige opmerkingen

In deze laatste (inhoudelijke) paragraaf zijn een aantal opmerkingen geclusterd die niet verder gecategoriseerd kunnen worden. Vaak zijn dit levende gevoelens omtrent dit onderwerp, maar zeker ook omtrent onderwerpen die raakvlakken hebben met toeristische verhuur maar heel specifiek buiten dit voorstel blijven.

Nr.	Beknopte samenvatting van de ingediende zienswijzen	Reactie namens het college
1.	Het beleid gaat slechts over een klein deelgebied. Toeristische verhuur van woningen betreft slechts een klein percentage van het totale aantal van tienduizenden overnachtingsmogelijkheden op vakantieparken, appartementencomplexen etc.	De stellingname is juist. De doelstellingen die worden nagestreefd zijn uitvoerig beschreven in het beleidsstuk en in deze notitie. De raakvlakken met aanverwante beleidsterreinen op het gebied van leefbaarheid, wonen en recreatie worden ook herkend en erkend. Naar onze mening past e.e.a. in het bredere perspectief van de beleidsvisie "Krachtig Verbonden".
2.	Betoogd wordt dat de kleine, sterke lobby om de toeristische verhuur in kernen aan banden te leggen teveel ruimte heeft ingenomen. Er wordt enkel ingegrepen op basis van een incident.	Wij hebben niet de indruk dat sprake is van een kleine, sterke lobby. Uit gesprekken met dorpsraden, met door het gemeentebestuur in het leven geroepen adviesorganen als RMDO of ART, met belangengroeperingen zoals Recron of Saverka en met individuele betrokkenen is bij ons het beeld ontstaan van een vraagstuk dat breed leeft. Naar onze mening wordt dat beeld bevestigd door het groot aantal ingediende zienswijzen.

3.	Er moet meer ruimte worden genomen voor weloverwogen keuzes. Om hoeveel starters gaat het? Om hoeveel woningen die in de kernen worden verhuurd? Er moet eerst duidelijkheid komen over de feiten. Er is te weinig inzicht in objectief meetbare gegevens.	<p>Naar onze mening is er sprake van voldoende objectief onderbouwde gegevens om tot besluitvorming te komen. In de toelichting bij de verordening is hier nader aandacht aan besteed.</p> <p>Overigens laat het al dan niet aanwezig zijn van voldoende objectief meetbare gegevens onverlet dat reeds in de huidige situatie sprake is van overtreding bij structurele toeristische verhuur. Het al dan niet vaststellen van beleid verandert daar niets aan.</p>
4.	Verschillende indieners wijzen op de problemen met verhuur aan grote groepen. Verschillende indieners bepleiten een maximale groepsgrootte van 6 tot 8 personen. In een woonwijk is een beperking tot maximaal 6 personen nodig. Niet de toeristische verhuur is een probleem, de toeristische verhuur aan groepen is een probleem.	Wij zijn ons er van bewust dat de groepsgrootte van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat in de dorpen. Om die reden kiezen wij er voor om de groepsgrootte te koppelen aan de omvang van het gebouw, doch te allen tijde te kiezen voor maximaal een groepsgrootte die past bij een gezinsomvang.
5.	Indiener is tegen bebouwing in het buitengebied zonder het oogpunt van vaste bewoning. Streekeigen landschappen gaan verloren.	Wij nemen hier kennis van. Deze opmerking valt buiten de scope van dit vraagstuk.
6.	Het jaartal 2014 uit het amendement is totaal uit de lucht gegrepen.	Zoals wij eerder hebben betoogd onder nr. 5.29 zijn wij geen voorstander van enige vorm van overgangsrecht. Wij menen dat hier geen sprake van kan zijn. Het jaartal wordt dan ook uit de regelgeving gehaald.
7.	Waarom geldt de voorgenomen restrictie van scheiden wonen en recreatie niet bij Pharos of in Cadzand-Bad? Beleggers die meer te besteden hebben zijn niet gebonden aan de voorgestelde restricties. Er lijkt sprake van een disbalans om e.e.a. in dit kader wel te reguleren.	<p>Zoals al meerdere malen aangehaald is wat ons betreft het bestemmingsplan leidend. In het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad een afweging van de toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden in relatie tot de totale ruimtelijke ordening, oftewel in relatie tot andere bouw- en gebruiksmogelijkheden in de omgeving.</p> <p>In het Havengebied van Breskens en in Cadzand-Bad is in overwegende mate sprake van toeristische bestemmingen. Dat maakt dat verblijfsrecreatie daar is toegestaan.</p>
8.	Het gemeentebestuur heeft teveel aandacht voor het ongebreideld toevoegen van parken en appartementencomplexen. Sinds 2012 is het aantal slaapplekken met 48,8% toegenomen. Er moet meer aandacht komen voor starters in plaats van het creëren van nog meer overnachtingsmogelijkheden voor toeristen in de vorm van parken en appartementencomplexen.	In feite valt deze zienswijze buiten het kader zoals dat hier wordt aangeboden. Wij nemen hier kennis van.

9.	Indiener begrijpt niet het onderscheid dat appartementencomplexen worden uitgezonderd. Onbeperkte verhuur van dergelijke complexen moet worden genuanceerd.	Met de uitzondering van appartementencomplexen in de regelgeving bereikt de gemeenteraad niet dat daar onbeperkt verhuurd mag worden. Vanwege de gewenste eenheid van regelgeving wordt deze beperking door ons uit de regelgeving verwijderd.
10.	Indiener wil dat de VvE verhuur verbiedt in het eigen complex.	De gemeente is geen partij in een relatie tussen een VvE en individuele eigenaren van appartementsrechten.
11.	De stukken zijn klinisch en weinig toegankelijk. Zelfs voor raadsleden zijn de stukken moeilijk leesbaar.	Het is juist dat de stukken op onderdelen vrij technisch van aard zijn. Dat komt deels doordat twee regelgevingsinstrumenten naast elkaar bestaan: het bestemmingsplan en de verordening op grond van de Huisvestingswet. Aan beide moet worden voldaan. Om tegemoet te komen aan deze zienswijze hebben wij in paragraaf 3 een Q & A opgenomen van een aantal veel gestelde vragen en veel voorkomende misverstanden.
12.	Er zijn wisselende meningen over tweede woningen. Dat varieert van weinig overlast tot het ongewenst vinden dat woningen slechts een gedeelte van het jaar bewoond zijn. Er wordt ook verschillend gedacht over de vraag in hoeverre tweede woningbezit en –gebruik invloed heeft op de leefbaarheid.	Onder nr. 5.9 is kort ingegaan op het aspect tweede woningen. In algemene zin geldt dat het vraagstuk hier niet aan de orde is.
13.	De uitzondering voor het houden van een B&B wordt breed gesteund.	<p>Het grote onderscheid tussen het houden van een Bed & Breakfast (B&B) en het bieden van toeristische verhuur van woonruimte is dat bij een B&B de hoofdgebruiker van de woning tijdens de overnachting zelf in dezelfde woning verblijft. Een B&B is aldus een ondergeschikte activiteit in de woning, terwijl het bieden van toeristische verhuur in plaats van de bewoning gebeurt.</p> <p>Voor het houden van een B&B zijn reeds spelregels vastgesteld. In sommige gevallen in de bestemmingsplannen zelf, anderzijds in de beleidsregels planologische afwijkmogelijkheden. Aan die spelregels wordt vastgehouden. Dit beleidsstuk heeft daar geen invloed op.</p>
14.	De plicht om zichtbaar een registratienummer op te hangen in de woning is in strijd met de regelgeving.	Wij delen deze zienswijze. Wij verwijderen deze passage uit de voorgestelde verordening.
15.	De gemeente Sluis zal gehouden zijn alle geleden en nog te lijden schade door verhuurders te vergoeden indien sprake blijkt te zijn van onrechtmatige wetgeving.	Onrechtmatige wetgeving kan een reden zijn voor het claimen van schadevergoeding wegens onrechtmatige daad. Het staat een ieder vrij dergelijke schade te claimen.

16.	Er zijn indieners die zich zorgen maken om het polariserende debat. De term 'belegger' wordt ongepast gevonden.	Polarisering in een debat is nooit goed. In dat kader wordt de suggestie overgenomen om de term 'belegger' beter uit te leggen in het beleidsstuk. Onder nr. 5.18 is de term belegger eerder uitgelegd.
17.	Er zijn opmerkingen over het participatieproces. Dat wordt niet door iedereen als voldoende gezien, bijvoorbeeld door een zienswijzefase in de zomermaanden. Het ontbreekt aan transparantie in de procedure die is gevolgd.	<p>In december 2019 heeft het college eerder een voorzet gedaan voor het schrijven van een beleidskader, destijds op basis van de ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft dit voorstel van de agenda afgevoerd en het college de opdracht meegegeven met betrokken partijen in overleg te gaan. In dat kader heeft het college gesprekken gevoerd met verschillende gremia. Allereerst gaat het om dorpsraden van de meest betrokken kernen. Daarnaast om adviesorganen die door de gemeente zelf in het leven zijn geroepen om te adviseren over maatschappelijke en toeristische vraagstukken (RMDO respectievelijk ART), om belangengroeperingen van verhuurders, toeristische sector en bedrijfsleven (Saverka respectievelijk Recron, respectievelijk ondernemersverenigingen). Uit die gesprekken, en uit ongevraagde signalen van individuen, is input verzameld voor het opstellen van een ontwerpbeleidskader en ontwerpverordening.</p> <p>Voorafgaand aan de zienswijzefase is actief contact gezocht met alle gremia die in het voortraject zijn geraadpleegd, met individuen die zich eerder gemeld hebben aangaande dit onderwerp en met alle stads- en dorpsraden om hen te wijzen op de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen. Daarnaast is via algemene kanalen (huis-aan-huis-blad, website, redactionele artikelen) aandacht gevraagd voor de zienswijzefase. Aan de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is massaal gehoor gegeven.</p> <p>Wat opvalt, en wat wij reeds in paragraaf 1 hebben aangegeven, is dat de gemaakte opmerkingen, grotendeels in het verlengde liggen van argumenten, stellingen en meningen die reeds in het voortraject zijn opgehaald. Dat, in combinatie met het grote aantal ingediende zienswijzen, maakt dat wij het beeld hebben dat op een zorgvuldige manier aandacht is besteed aan het participatieproces. Naar onze mening zijn alle relevante argumenten gewogen.</p>
18.	Er wordt teveel macht toegekend aan dorpsraden. Deze zijn niet democratisch en niet onpartijdig.	Zoals hiervoor, bijvoorbeeld onder nr. 10.27, verwoord zijn stads- en dorpsraden één van de gesprekspartners. Dat neemt niet weg dat wij een belangrijke rol zien door dergelijke raden in de burgerparticipatie. Dat is onder meer als zodanig vastgelegd in "Krachtig Verbonden", in ons participatiebeleid en in een convenant met stads- en dorpsraden.
19.	Met het amendement laat de gemeenteraad blijken dat burgerparticipatie een loze belofte is. Het gevoel leeft dat	Wij nemen kennis van deze opmerkingen en brengen deze onder de aandacht van de gemeenteraad.

	de gemeente meer naar de toeristen luistert dan naar de eigen inwoners.	
20.	De termen Leefbaarheidsverordening 2022 en Huisvestingsverordening 2022 lopen door elkaar heen.	Het is juist dat in de correspondentie tot heden de tenaamstelling niet uniform is geweest. Het is wel duidelijk geweest dat hetzelfde document is bedoeld. Vanaf dit document wordt consequent gesproken over de Leefbaarheidsverordening 2022.

11. Wijzigingen uit zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

In de paragrafen 4 tot en met 10 is inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen. Op een aantal plaatsen leiden die zienswijzen tot aanpassing of nadere onderbouwing van de stukken. In deze paragraaf bespreken wij de aanpassingen die wij voorstellen. Als vertrekpunt wordt daarbij gehanteerd het ontwerp-kader en de ontwerp-verordening zoals deze in juni 2021 in gewijzigde vorm door de gemeenteraad ter inzage zijn gelegd. Op een aantal plaatsen wordt het destijds aangenomen wijzigingsvoorstel ook gemotiveerd ontraden. Het betreft de volgende wijzigingen:

- a) De beleidsdoelstellingen worden meer concreet uitgewerkt in het Kader toeristische verhuur 2022 en in de toelichting op de Leefbaarheidsverordening 2022. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijzen 4.1, 4.6 en 8.1.
- b) Aan de verordening is een algemene en artikelsgewijze toelichting toegevoegd. Deze toelichting is reeds aangekondigd in de ontwerpstukken. In de toelichting wordt onder meer gemotiveerd op welke wijze de verordening tegemoetkomt aan de eisen die de Huisvestingswet stelt, om welke reden de gestelde maatregelen voldoen aan de eisen van proportionaliteit en subsidiariteit, hoe wij aan het aantal-dagen-criterium komen en hoe het werkingsgebied van de verordening kan worden gemotiveerd. Het invoegen van de toelichting komt tevens tegemoet aan de zienswijzen 5.14, 5.45, 5.59, 5.60, 7.1 en 7.3.
- c) In het Kader en de verordening zal worden opgenomen dat bestemmingsplanmatige beperkingen gemeentebreed gelden en dat de verordening enkel van toepassing is voor kernen aan de kust. Zie hieromtrent de zienswijzen 7.1 en 7.4.
- d) Het nachtcriterium wordt uit de stukken gehaald. Per geval wordt beoordeeld in hoeverre de verhuurmogelijkheden incidenteel of structureel zijn. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan zienswijze 5.14.
- e) In het Kader worden de eisen die vanuit het aspect woon- en leefklimaat worden gesteld aan het vloeroppervlak per persoon, de groepsgrootte, de administratieve lasten en de verplichting tot het voeren van een registratienummer gewijzigd. De eisen worden meer nadrukkelijk opgehangen aan de woning (mogelijkheden) en minder aan het aantal feitelijk aanwezige gasten. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan zienswijzen 6.11, 10.4 en 10.14 en wordt een strijdigheid met de Huisvestingswet opgelost.
- f) In het Kader wordt nadrukkelijk gemotiveerd waarom geen aanleiding bestaat tot het voeren van een overgangsregeling. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijzen 5.29 en 10.6.
- g) In het Kader wordt het begrip 'belegger' nader gedefinieerd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan zienswijze 10.13 en 10.16.
- h) In het Kader en de verordening wordt de uitzonderingsgrondslag voor appartementencomplexen en buitengebied geschrapt. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan zienswijzen 7.9 en 10.9 en wordt een niet bedoeld effect voorkomen.
- i) Het verbod op verblijf in bijgebouwen is nader aangestipt in de eisen in het Kader.
- j) De naamgeving van de in te stellen verordening wordt consequent aangepast tot "Leefbaarheidsverordening 2022". Hiermee wordt tegemoet gekomen aan zienswijze 10.20.

- k) Aan het kader wordt een samenvatting met maatregelen toegevoegd.
- l) Naar aanleiding van de wijzigingen onder a tot en met i wordt de Leefbaarheidsverordening als volgt aangepast:

Reden	Wijzigingsvoorstel ten opzichte van inspraakfase
Paragraaf 11, onder h.	Artikel 1 onder a (begripsbepaling Appartementencomplex) en artikel 5 lid 3 onder c (uitzonderingsbepaling appartementencomplex) worden geschrapt.
Paragraaf 11, onder h.	Artikel 5 lid 3 onder d (uitzonderingsbepaling buitengebied) wordt geschrapt.
Paragraaf 11, onder e.	De mogelijkheid voor bedrijfsmatige exploitanten om achteraf melding te doen wordt geschrapt (artikel 6 lid 3) wegens strijd met de wet. De begripsbepaling bedrijfsmatige exploitatie wordt daardoor overbodig en eveneens geschrapt (artikel 1). Artikel 8 wordt dienovereenkomstig aangepast.
Paragraaf 11, onder c	Het werkingsgebied van de verordening (artikel 2) wordt aangepast.
Paragraaf 11, onder e	De verplichting tot het fysiek voeren van een registratienummer wordt geschrapt (artikel 4).
Paragraaf 11, onder d	Het nachtcriterium van artikel 5 wordt geschrapt. Artikel 7 en de boetetabel worden dienovereenkomstig aangepast.
Paragraaf 11, onder f	In verband met het niet opnemen van een overgangsregeling wordt artikel 5 lid 3 geschrapt.
Paragraaf 11, onder a en onder b	Aan de verordening wordt een toelichting en een artikelsgewijze toelichting toegevoegd.