| | |
|---|---|
| **Datum vergadering** | 24 juni 2021 |
| **Omschrijving agendapunt** | Voorstel tot het vrijgeven voor inspraak van:<br>* het Ontwerpkader toeristische verhuur 2022<br>* de ontwerp Huisvestingsverordening 2022 |
| **Portefeuillehouder** | P.P.M. Ploegaert MPM |

**Samenvatting**

In de afgelopen periode heeft u in beeldvormende en oordeelsvormende sessies gesproken over het onderwerp 'Toeristische verhuur van woonruimte', mede in relatie tot alle uitdagingen waar de gemeente Sluis voor staat in het woondossier. Op basis van de input die wij daaruit hebben opgehaald komen wij tot de conclusie dat uw raad in meerderheid bereid is tot een regulering op basis van optie C zoals door ons geschetst in de notitie toeristische verhuur van 17 mei 2021.

Op basis van deze voorkeursoptie hebben wij het Ontwerpkader toeristische verhuur 2022 en de daaruit voortvloeiende ontwerpverordening voorbereid. Met dit voorstel adviseren wij u deze beide stukken vrij te geven voor inspraak.

Aan de raad,

Het onderwerp toeristische verhuur van woonruimte is reeds meerdere keren aan de orde geweest in uw raad. Recent heeft u in twee sessies beeldvormend over dit onderwerp gesproken. Op 26 april 2021 is het onderwerp aan de orde geweest in een informatieve raadsvergadering, waarbij de relatie is benadrukt tussen dit onderwerp en de uitdagingen waar de gemeente Sluis voor staat in het woondossier. In een informatieve raadsvergadering op 17 mei 2021 is het onderwerp besproken aan de hand van een viertal scenario's waarin de mate van regulering en de te verwachten beleidsmatige, juridische en uitvoeringseffecten zijn toegelicht.

In een oordeelsvormende sessie, op 27 mei 2021, heeft u, kort gezegd, de volgende voorkeuren uitgesproken.

| Fractie | Standpunt |
|---|---|
| CDA | Optie C, met 60 dagen voor de volledige gemeente met aandacht voor handhaving, waarbij een raadslid de opmerking maakt dat bij eventueel 120 dagen juridisch goed bekeken dient te worden of dit verantwoord is. |
| VVD | aangepast optie C, met 120 dagen. |
| Nieuw Gemeentebelang | optie C, met 120 dagen, met registratie- en meldingsplicht, waarbij er aandacht besteed dient te worden aan handhaving, sancties en een 0-meting. |
| Onafhankelijk West | optie C, met aandacht voor handhaving, 0-meting en 120 dagen. |
| D&T | opteert richting optie D, met ene maximum van 30 of 60 dagen, met aandacht voor handhaving + sancties en een 0-meting. Deze fractie is ook benieuwd naar de kosten van handhaving. |
| PvdA | optie D met 28 dagen. |
| GroenLinks | optie D, met een maximum te stellen aan het aantal personen per woning gelang het aantal m2, aan het principe van gedogen moet een eind komen. |
| SP | optie D met een maximum van 30 dagen, met aandacht voor het verhogen van de toeristenbelasting zodat de handhaving betaald kan worden. |

Op basis van de door u verkregen input hebben wij een Ontwerpkader toeristische verhuur voorbereid op basis van optie C. In dat ontwerpkader, en in dit voorstel, geven wij in het bijzonder aandacht aan het

‘aantal dagen criterium’ en aan aspecten van toezicht en handhaving. Aan het slot van dit voorstel gaan wij nog in op het onderdeel burgerparticipatie. Wij stellen u voor het Ontwerpkader en de daaruit voortvloeiende ontwerp Leefbaarheidsverordening 2022 in de voorgestelde vorm vrij te geven voor inspraak. Op basis van deze ontwerpen en de daarop binnenkomende inspraakreacties zal definitieve besluitvorming worden voorbereid ultimo 2021.

**Het Ontwerpkader en de ontwerp Leefbaarheidsverordening gemeente Sluis 2022**
Als bijlage 1 bij dit voorstel treft het u het Ontwerpkader aan. Als bijlage 2 de daaruit voortvloeiende Leefbaarheidsverordening 2022. In aansluiting op ‘Krachtig Verbonden’, onderzoeken naar de staat van de woningmarkt, input die wij hebben opgehaald bij betrokken partijen en uw visie zoals wij die hebben opgehaald in de oordeelsvormende fase hanteren wij als rode draad bij het opstellen van het Ontwerpkader:

- dat deeltijdwonen in essentie niet als een onwenselijke ontwikkeling wordt gezien. Deeltijdbewoners verblijven in hun deeltijdwoning in (nagenoeg) dezelfde gezinssamenstelling als in hun hoofdverblijf, hebben een duurzame relatie met hun tweede woning en woonomgeving, leveren een waardevolle bijdrage aan het woon- en leefmilieu en bieden een oplossing voor het kwantitatieve woningoverschot;
- dat toeristische verhuur van woningen in de kernen, gelet op de toenemende tendens leidt tot vermenging van woon- en recreatiegebieden, het woon- en leefklimaat hiermee onder druk kan komen te staan en huizenprijzen als gevolg van de vraag door beleggers en het te behalen rendement zodanig sterk stijgen dat woningen voor permanente bewoning onbetaalbaar worden.

Voornamelijk vanuit die rode draad hebben wij 5 uitgangspunten benoemd op basis waarvan wij het instrumentarium inzetten:

1. op dit moment wordt niet regulerend opgetreden tegen deeltijdwonen, waarbij de deeltijdbewoner in een duurzame verhouding staat tot de deeltijdwoning;
2. de gemeente wil meer gedetailleerd inzicht verkrijgen in de mate waarin woningen toeristisch worden verhuurd;
3. de mogelijkheden om een woning toeristisch te verhuren wordt voor alle woningen in het achterland van de kuststrook gereguleerd, om daarmee duidelijkheid te scheppen en een voor iedereen gelijk speelveld te creëren in mogelijkheden, daarbij mede rekening houdend met de belangen van inwoners, de (professionele) toeristische sector en met veiligheidsbelangen;
4. toeristische verhuur wordt niet als onwenselijke ontwikkeling gezien, voor zover de toeristische verhuur ondergeschikt is aan de woonfunctie;
5. toeristische verhuur in een omvang als ware zij bedrijfsmatig wordt in verregaande mate aan banden gelegd om woningen in de woonkernen in hoofdregel beschikbaar te laten zijn voor permanente bewoning en deeltijdwonen, waarbij een duurzame relatie bestaat tussen de bewoner, de woning en de woonomgeving.

Het Ontwerpkader en de daaruit voortvloeiende ontwerp Huisvestingsverordening gaan gemotiveerd in op vragen wat wordt verstaan onder de toegestane ondergeschikte toeristische verhuur, onder welke voorwaarden wij willen meewerken aan toeristische verhuur in de woonkernen in meer dan ondergeschikte mate, hoe wij vorm geven aan de registratie- en meldingsplichten en welke toezicht en handhavingsinstrumenten worden ingezet. Kortheidshalve verwijzen wij op deze plaats naar de bijlagen 1 en 2.

Twee onderwerpen stippen wij in dit voorstel in het bijzonder aan, te weten (1) het ’60-dagen-criterium’ en (2) toezicht en handhaving.

**Het ’60-dagen criterium’.**
In het Ontwerpkader is uitvoerig gemotiveerd waarom wij kiezen voor een ’60-dagen-criterium’. In de oordeelsvormende fase is door een aantal partijen aangedrongen op onderzoek naar een ‘120-dagen-criterium’.

Wij raden een verhoging van het ’60-dagen-crititerium nadrukkelijk af:

1. Om juridische redenen. U kunt in een beleidsdocument niet bepalen dat mag worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dat betekent dat gemotiveerd zal moeten worden dat het maximale

aantal nachten geen afbreuk doet aan de woonbestemming, op grond waarvan een duurzame relatie dient te bestaan tussen de hoofdbewoner en de woning. Zeker bij deeltijdwoningen zal zich, bij een '120-dagen-criterium', de situatie voordoen dat de woning langer wordt verhuurd, dan dat deze wordt gebruikt door de hoofdgebruiker zelf. Dat maakt dat niet juridisch sluitend kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de woonfunctie.

2. Om beleidsmatige redenen. Hoe hoger het 'aantal-dagen-criterium' wordt gesteld, hoe interessanter het voor een belegger wordt om een woning te kopen met het enkele doel om daar rendement uit te behalen. Een situatie die thans nog in strijd met de regelgeving is, wordt door u gelegaliseerd. Gevolg daarvan is dat het juist interessanter wordt voor beleggers om woningen te verwerven, daardoor een nieuwe vraag naar woningen ontstaat en het voor (potentieel) permanente bewoners (nog) moeilijker wordt een woning te verwerven.

**Toezicht en handhaving**
In het Ontwerpkader is een paragraaf gewijd aan toezicht en handhaving. Kortheidshalve verwijzen wij daar op deze plaats naar. Toezicht en handhaving is onderdeel van een bredere implementatie van de nieuwe regelgeving, die zal worden voorbereid in het tweede halfjaar van 2021. Die uitvoering is aan ons college. Uiteraard houden wij u periodiek op de hoogte van de voortgang hiervan.

**Burgerparticipatie**
Zoals bij u bekend zijn de ontwerpstukken mede tot stand gekomen op basis van de verkregen input van betrokken partijen. In het voortraject is, mede op uw verzoek, gesproken met stads- en dorpsraden, ondernemersverenigingen, de Rmdo en belangengroeperingen die zich de belangen van de toeristische sector (Recron) of de verhuursector (Saverka) aantrekken. Op deze manier heeft burgerparticipatie in het voortraject vorm gekregen. Mede op basis van die input en uw input in beeldvormende en oordeelsvormende sessies zijn deze ontwerpen tot stand gekomen. Uiteraard is het goed te onderkennen dat niet alle belangen parallel lopen.

Vanaf het moment dat u in openbaarheid over dit onderwerp bent gaan spreken, april 2021, zijn er daarnaast nog diverse reacties bij u binnengekomen. Deze reacties zijn (nog) niet meegewogen in de voorliggende stukken. Dat gebeurt uiteraard wel. De indieners van deze stukken zullen actief worden benaderd met informatie over de zienswijzeprocedure. Zodoende kunnen *alle* ingediende reacties in gelijke mate door u worden gewogen bij de definitieve besluitvorming ultimo 2021.

**Resumerend**
Resumerend stellen wij u voor het Ontwerpkader toeristische verhuur 2022 en de ontwerp Leefbaarheidsverordening 2022 in de voorgestelde vorm vrij te geven voor inspraak.

Oostburg, 15 juni 2021.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

| | |
|---|---|
| De secretaris, | De burgemeester, |
| S.I. de Kievit-Minnaert | mr. M.M.D. Vermue |

**Bijlage(n):**

a. Ontwerpkader toeristische verhuur 2022;
b. Ontwerp Leefbaarheidsverordening 2022;
c. Notitie 17 mei 2021.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 15 juni 2021;

gelet op de Inspraakverordening gemeente Sluis;

BESLUIT:

Het voorliggende Ontwerpkader toeristische verhuur 2022 en de ontwerp Leefbaarheidsverordening 2022 vrij te geven voor inspraak.

Sluis, 24 juni 2021.

DE RAAD VOORNOEMD,

| | |
|---|---|
| De griffier, | De voorzitter, |
| mr. P.T.G. Claeijs | mr. M.M.D. Vermue |