Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Aan de leden van de gemeenteraad van Sluis

ons kenmerk : 21.15137
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : M. Cijsouw
doorkiesnummer: 0117-457300
onderwerp : Toeristische verhuur van woonruimte
bijlage(n) : 2

**Oostburg,** 26 NOV 2021

Geachte leden van de raad,

Op 30 november aanstaande ligt bij het Presidium de vraag voor of het voorstel tot het vaststellen van het Kader toeristische verhuur 2022 en de Leefbaarheidsverordening 2022 kan worden vrijgegeven voor behandeling in de commissie Ruimte/Ab (7 december 2021) en, daarop volgend, de besluitvormende raad (23 december 2021).

Gelieerd aan dit onderwerp berichten wij u het volgende.

<u>Gespreksverslagen afvaardiging indieners amendement – adviseurs college</u>
Zoals bij u bekend heeft overleg plaatsgevonden tussen de indieners van het amendement op het voorgenomen besluit (raadscyclus juni) en de adviseurs van het college. Doel van dit overleg was de juridische (on)mogelijkheden in kaart te brengen om zodoende te bewerkstelligen dat de discussie in de raad voornamelijk over de wenselijkheid van het voorstel kan gaan.

Uit het oogpunt van transparantie worden de gespreksverslagen (2x) van deze overleggen met u gedeeld. Dit betreft openbare informatie.

<u>Bestemmingsomschrijving 'Wonen'</u>
Door raadslid mevrouw Van Oostenbrugge is gevraagd om een lijst met de omschrijving 'Wonen' zoals die in de verschillende bestemmingsplannen is opgenomen.

In onderstaand overzicht is de definitie van "Wonen" opgenomen zoals verwoord in de vigerende bestemmingsplannen van de 15 woonkernen en het Buitengebied. In dit overzicht is niet opgenomen de bestemmingsomschrijving uit de badplaatsen (Cadzand en Nieuwvliet) en is evenmin aandacht geschonken aan projectgebonden (postzegel)bestemmingsplannen. In een aantal kernen is een beheersverordening van kracht. Daar is de definitie uit het onderliggend bestemmingsplan opgenomen.

*Bestemmingsplan kleine kernen (vigerend in Groede, Hoofdplaat, Nieuwvliet, Retranchement, Schoondijke, St. Anna ter Muiden, St. Kruis, Waterlandkerkje en Zuidzande)*

- wonen: het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid;
- woning/wooneenheid: een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm, of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht.

*Bestemmingsplan kom Aardenburg*

- woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Het begrip 'wonen' is niet omschreven.

*Bestemmingsplan Kom Breskens*
De begrippen 'wonen' en 'woning' zijn niet omschreven.

*Bestemmingsplan kom Cadzand*

- wonen: het gehuisvest zijn in een woning;
- woning: een (gedeelte van een) gebouw bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

*Bestemmingsplan kom Eede*
De begrippen 'wonen' en 'woning' zijn niet omschreven.

*Bestemmingsplan kom Oostburg*
De begrippen 'wonen' en 'woning' zijn niet omschreven.

*Bestemmingsplan kom Sluis*
woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;

Het begrip 'wonen' is niet omschreven.

Bestemmingsplan kom IJzendijke
De begrippen 'wonen' en 'woning' zijn niet omschreven.

*Bestemmingsplan Buitengebied*
De begrippen 'wonen' en 'woning' zijn niet omschreven.

Uiteraard betreft ook dit openbare informatie. Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geinformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue

gemeenteSLUIS

**Verslag**



| Afdeling | Nr. verslag | Opgesteld door | Datum vergadering |
|---|---|---|---|
| Griffiersbureau | | P. Claeijs | 15 september 2021 |

| Verslag van de | Bespreking toeristische verhuur |
|---|---|

| Aanwezig | | Kopie aan |
|---|---|---|
| dhr. C.J. Almekinders | fractievoorzitter VVD | Raadsleden |
| mevr. M. van Oostenbrugge-Bertou | fractievoorzitter Lokale Partij Sluis | Fractie-assistenten |
| mevr. L.E. Flikweert | fractievoorzitter Onafhankelijk West | Collegeleden |
| dhr. S. Keijmel | raadslid Onafhankelijk West | |
| dhr. A.I. Cambier | adviseur aanwezige raadsleden | |
| dhr. M. Cijsouw | gemeentejurist | |
| dhr. U.T. Hoekstra | adviseur college | |
| dhr. P.T.G. Claeijs | raadsgriffier | |

Aanleiding voor het gesprek is het ingediende en aangenomen amendement, bij behandeling van het voorstel ontwerpkader toeristische verhuur en ontwerp Huisvestingsverordening 2022, tijdens de raadsvergadering d.d. 24 juni 2021.

Dhr. Cijsouw, spreekt als vertegenwoordigend ambtenaar, namens het college. Afgesproken wordt dat het verslag aan alle raadsleden en collegeleden ter beschikking gesteld zal worden. Daarnaast wordt benadrukt dat in dit gesprek enkel de algemene beleidslijn wordt besproken en niet wordt ingegaan op individuele cases..

Dhr. Almekinders verwijst, m.b.t. de 120 dagen toeristische verhuur, naar de casus die onlangs in de gemeente heeft gespeeld en de krant heeft gehaald. Het amendement is bedoeld om zowel voor permanente als voor tweede woningen te gelden. Dhr. Cijsouw geeft aan dat het hier om een specifieke casus ging, waarbij een beroep werd gedaan op het amendement. Bij de rechtbank is door de gemeente betoogd dat niet selectief kan worden geshopt uit het toekomstige beleid inclusief amendement. Het is niet gepast in dit verband heel diep in te gaan op de casus. De hier aanwezige adviseur van de raadsleden is tevens advocaat in dat geding en tegen de uitspraak van de Rechtbank staat nog hoger beroep open. In algemene zin wordt onderkend dat zowel het collegebeleid als het amendement beogen om geen onderscheid te maken tussen verhuurmogelijkheden voor permanent bewoonde woningen als voor tweede woningen.

Dhr Cijsouw geeft aan dat de kern van de discussie is: "Hoeveel dagen kan men toeristisch verhuren om te kunnen spreken van ondergeschiktheid t.o.v. van de woonfunctie". Met name de dorpsraden en permanente inwoners van het gebied tussen Retranchement en Breskens vinden de leefbaarheid van hun kernen een probleem worden door deze toeristische verhuur. Er komt een soort kettingreactie doordat woningen worden opgekocht. De sociale bindingen vallen weg in dergelijke kernen. Het college zoekt een balans. In hoofdregel kan worden gesteld dat 60 dagen niet interessant is voor beleggers en 120 dagen wel. Daarom is voor de leefbaarheid van deze kernen maximaal 60 dagen verhuur wenselijk. De 120 dagenregel botst met de regelgeving omtrent wonen zoals opgenomen in de bestemmingsplannen en strijdt met de doelstellingen van de huisvestingswet. Bij 120 dagen neigt het naar recreatief gebruik.
Dhr. Hoekstra vult aan dat het belangrijk is om duidelijkheid te verschaffen over de termen permanent en niet permanent gebruik van woningen. Toeristische verhuur en permanent wonen zijn twee aparte eenheden in een bestemmingsplan.

Dhr. Cambier brengt naar voren dat de 120 dagen niet in strijd hoeft te zijn met de bestemming wonen. Eenduidigheid in het bestemmingsplan over de bestemming wonen bestaat niet. Hier gaat de discussie over. De VNG verwijst naar de mogelijkheid om recreatieve verhuur te kunnen opnemen in bestemmingsplan-voorschriften. Wellicht zou je een discussie over de mogelijkheden in een bestemmingsplan moeten voeren.

Dhr. Keijmel merkt op dat de insteek is om het te specificeren. Er is geen kwantitatief onderzoek gedaan. In de verschillende geldende bestemmingsplannen van onze gemeente staat geen eenduidigheid omtrent de bestemming wonen. Hij vindt dat eerst alles eens inzichtelijk gemaakt dient te worden.

Dhr. Almekinders vraagt aan dhr. Cijsouw de rendementsberekening. Hij vraagt daarbij of de forenzen--belasting als kostenpost is meegenomen. De Huisvestingswet is hierbij ook van belang.
Dhr. Almekinders refereert naar de Memorie van Toelichting behorende bij de Huisvestingswet. Hierin staat dat beargumenteerd moet worden waarom het geen 120 dagen mogen zijn. Hieruit kan dus worden afgeleid dat de 120 dagen juridisch mogelijk is. Hij verwijst daarbij naar de gemeente Zandvoort.

Mevr. Flikweert vraagt zich af wat de definitie is van een belegger.

Dhr. Cambier merkt op dat de Huisvestingswet ziet op de leefbaarheid en de schaarste. Indien een tweede woning maar vier weken door de eigenaar wordt gebruikt staat deze voor de rest van de tijd leeg. Dit komt de leefbaarheid niet ten goede.

Dhr. Cijsouw merkt op dat politieke en juridische argumenten gemakkelijk door elkaar lopen. Dat zie je zeker terug in de laatste bijdrage van de heer Cambier. De bedoeling vandaag is niet om het collegevoorstel te verdedigen en niet om de wenselijkheid van regulering te bespreken. Het is de bedoeling om de juridische houdbaarheid van het amendement te bespreken. In de discussie moet onderscheid gemaakt worden tussen bestemmingsplan en Huisvestingswet. Het is juist dat de gemeente een lappendeken aan bestemmingsplannen kent en dat niet ieder bestemmingsplan exact hetzelfde zegt over "wonen". Het is wel zo dat de meest voorkomende bestemmingsplannen geen toeristische verhuur toestaan in meer dan incidentele mate. Dat verandert niet als je een verordening vaststelt. Ook dan blijft het bestemmingsplan gelden. Ten aanzien van een verordening moet gemotiveerd worden dat een probleem op het gebied van woningschaarste of leefbaarheid wordt opgelost. Het college meent dat dit wel gemotiveerd kan worden met 60 dagen omdat de gedachte is dat je woningaankoop door beleggers ontmoedigt. Bij 120 dagen verhuur valt dat argument weg. Zandvoort is echt wezenlijk anders: omdat daar een zelfbewoningsplicht geldt, gelden de verhuurregels daar enkel voor woningen die permanent worden bewoond. Er is een globale kostenopzet gemaakt waaruit blijkt dat 60 dagen geen verhuurrendement oplevert en 120 dagen wel. Dat beeld wordt ook bevestigd door alle zienswijzen die zijn ingediend door verhuurders die pleiten voor 120 dagen verhuurmogelijkheden. In die kostenberekening is rekening gehouden met de forensenbelasting.

Bij een belegger moet niet gedacht worden aan grootschalige beleggingsclubs. Wat in dit geval onder een belegger wordt verstaan is iemand die een woning koopt of behoudt met de hoofdbedoeling om daar rendement uit te halen.

Dhr. Cambier vraagt of er onderzoek is gedaan naar de verschillende categorieën: beleggers, personen die het zelf gebruiken en personen die een woning verhuren.

Dhr. Keijmel geeft aan dat uit onderzoek blijkt dat de meeste woningen nu ongeveer 50 dagen worden gebruikt door tweede woningbezitters. 120 dagen is geen eindpunt maar een beginpunt. In het verleden is altijd gezegd dat er verhuurd mocht worden. Hij stelt na twee jaar een evaluatie voor. Hij merkt verder op dat in het buitengebied er niets in kaart is gebracht. Hij adviseert dan ook om eerst alles goed in kaart te brengen.

Dhr. Cijsouw zegt dat we op dit moment alleen de definitie van wonen in het bestemmingsplan hebben. Het bezit van tweede woningen is toegestaan, maar toeristische verhuur niet. Als iemand meent dat sprake is van een toezegging of verstrekte informatie door de gemeente dan wordt dat individueel beoordeeld. Tot heden wordt dat wel vaak in algemene zin geroepen, maar nog door niemand als zodanig onderbouwd Het college vindt het een goed te motiveren uitleg dat het onder-geschikte bij de definitie wonen ligt bij 60 dagen onderverhuur. Dat schept duidelijkheid. Of sprake moet zijn van een groeimodel, al dan niet met evaluatie, en of de raad vindt dat er voldoende onderzoek ten grondslag ligt aan het collegevoorstel zijn politieke afwegingen.

Dhr. Almekinders is van mening dat de onzekerheid bij de andere kernen en het buitengebied uit de discussie gehaald dient te worden. Hij merkt op dat er ook nu in het buitengebied gehandhaafd wordt.
Dhr. Cijsouw geeft aan dat er op dit moment sprake is van toezicht en handhaving bij excessen. Daaronder verstaat het college groepen groter dan 10 personen, brandveiligheidsissues of verzoeken om handhaving door direct omwonenden.

Dhr. Hoekstra geeft aan dat de verordening met name is voor de kernen aan de kust. De vraag om iets te regelen komt met name van deze dorpsraden.
Dhr. Almekinders vraagt of dit dan betekent dat de verordening niet nodig is voor het buitengebied.

Dhr. Keijmel wijst erop dat de problemen zich ook voordoen in bijvoorbeeld Schoondijke, Oostburg en Aardenburg en Sint Anna ter Muiden. In deze kernen staat de faciliteiten van de leefbaarheid ook onder druk. Daarom vindt hij dat alle kernen in kaart gebracht dienen te worden. Je moet oppassen voor een waterbedeffect.

Mevr. Van Oostenbrugge adviseert om te kijken naar de VNG. Zij vindt het niet wenselijk dat alleen maar de 60 dagen worden beargumenteerd.

Dhr. Cijsouw geeft aan dat meer gemeenten gaan voor de 60 dagen. Het blijft lastig omdat we zowel naar het bestemmingsplan als naar de Huisvestingswet dienen te kijken. Het is een misverstand dat als de verordening voor bepaalde delen van de gemeente niet geldt dat er dan meer of minder mag op het gebied van toeristische verhuur. Het bestemmingsplan geldt altijd. Uiteraard worden bij het formuleren van voorstellen aan de raad ook de adviezen van de VNG betrokken.

Mevr. Van Oostenbrugge is van mening dat je dan alleen maar de leefbaarheid over houdt, maar hoe beargumenteer je dan de leefbaarheid van zo'n kern.
Dhr. Cijsouw merkt op dat dit item met name door de dorpsraden naar voren wordt gebracht.
Dhr. Keijmel brengt naar voren dat van de 2.300 woningen in Breskens er blijkbaar maar 34 worden verhuurd. Dit houdt bij de rechter geen stand als het gaat om de argumentatie leefbaarheid.

Mevr. Flikweert verwijst naar woningen die al heel lang, door vererving in het bezit zijn en dus ook al heel lang als zodanig worden verhuurd. Als je deze woningen dan maar 60 dagen mag verhuren dan komt dit de leefbaarheid toch helemaal niet ten goede.

Dhr. Keijmel merkt op dat de dorpsraden het ook hebben over een gebrek aan starterswoningen. Verder geeft hij aan dat i.v.m. corona het verboden was om woningen recreatief te verhuren. Toen bleek dat het in bepaalde kernen wel heel stil werd. Veel leek uitgestorven en de middenstand had hier veel last van. Hij is dan ook van mening dat er geen leefbaarheidsprobleem is maar een woningprobleem.

Dhr. Almekinders vraagt zich af of het voorgestane beleid van 60 dagen wel proportioneel is. Het grootste gedeelte van de woningen die toeristisch worden verhuurd zijn al heel lang in private handen. De verordening tweede woningen is in 2014 afgeschaft. Vaak betreft het oudere woningen die voorheen vaak onbewoonbaar waren en waar geen interesse voor was. Deze werden dan opgeknapt en mede verhuurd. Hij vindt de 60 dagen dan ook buiten proportioneel. Deze eigenaren van dergelijke woningen benadeel je heel sterk.

Dhr. Cijsouw geeft aan dat ook hier politieke en juridische argumenten door elkaar lopen. Of de raad vindt dat e.e.a. wel of niet de leefbaarheid ten goede komt en in welke mate is uiteindelijk een politieke afweging. Nogmaals: de 60 dagen regel is niet strenger of minder streng dan nu. Het is vooral bedoeld om rechtszekerheid te bieden en om toezicht en handhaving gemakkelijker te maken. Dat er thans niet actief wordt gehandhaafd laat onverlet dat toeristisch verhuren ook nu al verboden is, voor zover dat meer dan incidenteel gebeurt. Een vraag naar proportionaliteit speelt dan minder. Het college meent thans met name vindt dat de verordening de leefbaarheid zal vergroten indien je uitgaat van 60 dagen verhuur.

Dhr. Cambier vraagt zich af wat het college bezielt om nu naar 60 dagen te gaan. Hij adviseert dan ook om eerst eens een goed onderzoek te laten verrichten. Leefbaarheid kun je namelijk op velerlei manieren uitleggen. Daarbij is het ook van belang om inzichtelijk te maken om hoeveel woningen het nu eigenlijk gaat.

Dhr. Keijmel geeft aan dat er weinig tot niets in kaart is gebracht. Het is gewoon heel belangrijk dat je een 0-meting hebt.

Dhr. Cambier voegt hieraan toe dat je alleen optie A of B van het raadsvoorstel invoert. Je weet dan hoeveel woningen er worden verhuurd, voor hoe lang en door wie. Op deze wijze krijg je wel concrete gegevens. Daarna kun je eventuele beleggers eruit filteren.

Dhr. Hoekstra wijst er wel op dat de problematiek ook verschuift naar andere kernen in het achterland.

Dhr. Keijmel geeft aan dat in Breskens vanuit het verleden er woningen waren die kwalitatief van slechte kwaliteit waren. Deze zijn vele jaren toeristisch verhuurd. Dit ga je nu met de nieuwe regelgeving verbieden.

De heer Cijsouw bestrijdt dat sprake is van een verbod en verwijst naar hetgeen hij eerder zei. Wat het college bezielt is een vraag voor in een openbare raadsvergadering. Discussies over leefbaarheid en over het al dan niet voorhanden zijn van voldoende informatie om een besluit te kunnen nemen ook.

Dhr. Hoekstra wijst erop dat het doel van de verordening niet is dat er permanent gewoond dient te worden. Je kunt wel differentiatie op kernniveau toepassen maar niet per straat.
Dhr. Keijmel merkt op dat je op wijkniveau wel kan afwijken.
Dhr. Cijsouw wijst erop dat dit in onze gemeente lastig zal worden.
Dhr. Almekinders geeft aan dat men, differentiatie op wijkniveau, wel doet in de gemeenten Veere en Bergen.

De heer Cijsouw legt uit dat je deelgebieden, en dus in theorie ook wijken, kunt aanwijzen. In Amsterdam geldt in het centrumgebied bijvoorbeeld een ander regime dan in de overige delen van de stad. Daar is uiteraard wel een rechtvaardiging voor nodig. In de gemeente Sluis zijn de kernen zo klein dat het aanwijzen van wijken in de praktijk zal leiden tot het aanwijzen van straten of concrete adressen. Daar moet wel een rechtvaardiging voor zijn. Dat vraagt dus een zorgvuldige motivering en zal heel lastig zijn.

Dhr. Keijmel wijst er nogmaals op dat we in onze gemeente weinig tot niets in kaart hebben gebracht.
Dhr. Almekinders beaamt de woorden van dhr. Keijmel. Daarom eerst melding en registratie (optie B). Daarbij kan 120 dagen gemotiveerd worden als daarbij de leefbaarheid niet in het geding komt. 120 dagen is dus in juridische zin handhaafbaar. Hij heeft dan ook grote twijfels om een dergelijk besluit ter vernietiging voor te dragen bij de Kroon.

Dhr. Cijsouw merkt op dat de burgemeester in feite een soort voorwaarschuwing heeft afgegeven. Het voordragen voor vernietiging is het zwaarste instrument. Een waarschuwing vanuit het college dat e.e.a. niet Raad van State-proof is kan bijvoorbeeld ook. Vandaag spitst de discussie zich heel erg toe op het aantal dagen criterium maar het amendement heeft meer elementen. Zo zegt de wet, als voorbeeld, dat bij verordening de verplichting kan worden opgelegd dat verhuur voorafgaand aan die verhuur moet worden gemeld. Dan kan de gemeenteraad van Sluis niet zeggen: wij gaan dat anders doen en we eisen melding achteraf zonder wettelijke grondslag. Dat soort aspecten speelt eveneens bij de juridische toetsing van een amendement.

Dhr. Keijmel vraagt zich af in hoeverre er een juridisch risico zit bij de verhuur van een bedrijf. Het bestemmingsplan Groede staat een bedrijfsmatige exploitatie toe.
In dit verband vraagt dhr. Almekinders om een overzicht van de verschillende bestemmingsplannen en een overzicht wat er in de betreffende bestemmingsplannen precies wordt bedoeld met de bestemming wonen. Hij wil zich een beeld vormen van de problemen die het bestemmingsplan mogelijk geeft bij toeristische verhuur.
Verder vraagt dhr. Almekinders waarom er in de haven van Breskens het verschijnsel verplichte verhuur op minimum 120 dagen is gesteld.
Dhr. Cijsouw antwoordt dat dit laatste is gesteld vanuit de provinciale omgevingsverordening. De vraag van de heer Keijmel wordt per e-mail beantwoord. Het door hem gestelde wordt niet direct herkend. Uiteraard kan informatie omtrent bestemmingsplannen worden gedeeld. Dat is openbare informatie. Bij handhavingskwesties wordt het bestemmingsplan altijd tot op perceelsniveau beoordeeld. Het is wel zo dat het college bij de totstandkoming van het beleid de geldende bestemmingsplannen als een gegeven heeft aanvaard. Wijziging van bestemmingsplannen is aan de raad, met inachtneming van de goede ruimtelijke ordening en uiteraard hogere wetgeving en beleid.

Dhr. Keijmel is toch wel heel erg benieuwd hoe je omgaat met oude bestaande situaties. In het verleden is door de gemeente, via de afdeling boekhouding, volop medewerking verleend aan de bestaande situaties. Dit gaat toch leiden tot vele claims.
Dhr. Cambier voegt hieraan toe of er al is nagedacht aan een overgangsperiode.
Dhr. Hoekstra merkt op dat claims juridisch niet zullen spelen. Wetgeving verandert nu eenmaal constant.

Afgesproken wordt dat de andere elementen verwoord in het amendement, op 29 september a.s. om 14.00 uur, verder nader besproken zullen worden

---

gemeenteSLUIS

**Verslag**



| **Afdeling** | **Nr. verslag** | **Opgesteld door** | **Datum vergadering** |
|---|---|---|---|
| Griffiersbureau | | P. Claeijs | 29 september 2021 |

| **Verslag van de** | Bespreking toeristische verhuur |
|---|---|

| **Aanwezig** | | **Kopie aan** |
|---|---|---|
| dhr. C.J. Almekinders | fractievoorzitter VVD | Raadsleden |
| mevr. M. van Oostenbrugge-Bertou | fractievoorzitter Lokale Partij Sluis | Fractie-assistenten |
| mevr. L.E. Flikweert | fractievoorzitter Onafhankelijk West | Collegeleden |
| dhr. S. Keijmel | raadslid Onafhankelijk West | |
| dhr. A.I. Cambier | adviseur aanwezige raadsleden | |
| dhr. M. Cijsouw | gemeentejurist | |
| dhr. J. IJdema | adviseur college | |
| dhr. P.T.G. Claeijs | raadsgriffier | |

Het betreft in deze een vervolggesprek op de eerder bespreking van 15 september jl.

Het verslag van de bespreking van 15 september jl. wordt in orde bevonden, met dien verstande dat de laatste zin van de eerste alinea op pagina 1 stopt bij "cases". Op pagina 3 wordt bij de zesde alinea "3100" gewijzigd in "2300".

Vervolgens wordt het ingediende amendement besproken, dat bij de behandeling van het voorstel ontwerp-kader toeristische verhuur en ontwerp Huisvestingsverordening 2022, tijdens de raadsvergadering d.d. 24 juni 2021, is aangenomen. De onderdelen 1 en 2 zijn op 15 september uitvoerig besproken.

**Onder besluit onderdeel 3**
Dhr. Cijsouw merkt op dat we twee gremia hebben, te weten het bestemmingsplan en de Huisvestingswet. Als deze formulering bij de ene anders is dan bij de ander dan krijg je verschil in regelgeving. In het bestemmingsplan staat de woonfunctie. Op basis van het bestemmingsplan kun je ondergeschikt ander gebruik toestaan dan wonen. Op basis van de huidige stand van regelgeving/rechtspraak kan de 60 dagen juridisch afdoende worden gemotiveerd. Hij geeft daarbij aan dat je beleidsvoornemens niet kunt zien als vervanging van een bestemmingsplan. De toevoeging 'bestaande appartementencomplexen' zal in de praktijk geen toegevoegde waarde hebben, maar kan wel gemakkelijk tot misverstanden leiden.
Dhr. Almekinders geeft aan dat bekeken zal worden om dit onderdeel van het amendement eventueel te schrappen.

**Onder besluit onderdeel 4**
Dhr. Cijsouw geeft aan dat dit onderdeel van het amendement lastig uitvoerbaar is. In het collegevoorstel worden de eisen afhankelijk gemaakt van het gebouw (de woning). De eisen zijn daarmee statisch en voor eenmalige controle vatbaar. Als je eisen gaat stellen in relatie tot het aantal feitelijk aanwezige mensen worden de regels dynamisch. Ze moeten keer op keer worden gecontroleerd. Dit is praktisch moeilijk te controleren.
Dhr. Keijmel merkt op dat voor arbeidsmigranten deze regels wel gelden. Dhr. Cijsouw antwoordt dat dit onderdeel van het appartement juridisch niet fout is maar dat arbeidsmigranten vaak een langere periode aanwezig zijn.

**Onder besluit onderdeel 5**
Dhr. Cijsouw merkt op dat het hier overgangsrecht betreft. Overgangsrecht pas je toe indien je de regels strenger wenst te maken. Dit is echter nu nog niet aan de orde. Indien er toezeggingen gedaan zijn in het verleden dan zullen deze zorgvuldig bekeken worden.
Dhr. Almekinders is voorstander van het handhaven van dit onderdeel van het amendement. Dhr. Keijmel wijst erop dat je nog altijd een uitzondering kan krijgen op de forensenbelasting. In het verleden kreeg je zelf een vrijstelling indien je bij de afdeling financiën van de gemeente een huurcontract kon laten zien. De heer Cijsouw bevestigt dat een ieder die aantoonbaar maakt dat er een toezegging vanuit de gemeente ligt, individueel wordt beoordeeld. Tot heden zijn er geen toezeggingen aangetoond. Op de reactie van de heer

Almekinders voegt hij toe dat deze bespreking enkel is bedoeld om juridische haken en ogen ten aanzien van het amendement met elkaar te bespreken.
Dhr. Cambier vindt dat bij dit onderdeel er hier wel een beperkende werking vanuit gaat.

**Onder besluit onderdeel 6**
Dhr. Cijsouw wijst erop dat onderdeel 1 moeilijk uit te voeren is. De eisen die je mag stellen in een planologisch kader moeten een raakvlak hebben met de ruimtelijke ordening, oftewel met het woon- en leefklimaat, met parkeren, met verkeer of iets dergelijks. Met de fysieke leefomgeving dus. Het kunnen beheersen van vreemde talen heeft geen raakvlak met de ruimtelijke ordening. Dat maakt dat de toevoeging in het amendement in rechte wellicht lastig afdwingbaar blijkt. De heer Cijsouw begrijpt wat de indieners bedoelen, maar geeft deze waarschuwing wel mee.

**Onder besluit onderdeel 7**
Dhr. Cijsouw geeft aan dat bolletje drie "verplichte bedrijfsmatige exploitatie op de recreatieterreinen" met een ander beleidsveld te maken heeft.

**Onder besluit In bijlage 2**
**Artikel 2**
Over het werkingsgebied is in de vorige bijeenkomst al gesproken. Dhr. Cijsouw merkt op dat beargumenteerd dient te worden waarom deze regeling proportioneel is. Dat is gemakkelijker in kernen waar verhoudingsgewijs meer woningen recreatief worden verhuurd.

Dhr. IJdema vult aan door aan te geven dat een bestemmingsplan op zichzelf staat, hierin staat het begrip "wonen" centraal. Hierbij gaat het dan om de ondergeschiktheid van verhuur. Hier ontstaat dan het spanningsveld tussen de begrippen "wonen" en "verhuren".

Dhr. Keijmel geeft aan dat het in het buitengebied een ander gebruik kan zijn. Bepaalde woningen in het buitengebied worden gewoon permanent verhuurd en maken in dit geval ook geen inbreuk op de leefbaarheid. De heer Cijsouw geeft aan dat dat de reden is dat een Huisvestingsverordening in het buitengebied geen stand zal houden. Niet beargumenteerd kan worden dat in het buitengebied een leefbaarheidsprobleem speelt. Dat neemt echter niet weg dat ook in het buitengebied voldaan moet worden aan het bestemmingsplan. De raad stelt de bestemmingsplannen zelf vast. Daar kan het college niet omheen door beleid te maken.

Mevr. Van Oostenbrugge vraagt om een lijst van de verschillende bestemmingsplanen waarin de omschrijving "wonen" is opgenomen. Verder geeft zij aan dat tweede woningen maar 60 dagen verhuurd zouden mogen worden. Zij is van mening dat indien dit niet meer dan 60 dagen zou mogen zijn dit de leefbaarheid zeker niet ten goede komt in onze gemeente.
Dhr. Keijmel vraagt zich in deze af wat in deze discussie dan verstaan dient te worden onder "leefbaarheid".

De heer Cijsouw geeft aan dat het voorgaande voornamelijk politieke stellingen zijn. In het voorgestelde Kader en de voorgestelde verordening zijn steeds de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt leidend. Een overzicht van de meest voorkomende bestemmingsplannen komt in december mee bij de raadstukken.

**Onder besluit In bijlage 2**
**Artikel 4.3**
Dhr. Cijsouw geeft aan dat dit onderdeel van het amendement buiten de strekking van de wet gaat en daarmee wellicht een handhavingsprobleem geeft.

**Onder besluit In bijlage 2**
**Artikel 5.3**
Dhr. Cijsouw merkt op dat de indieners wellicht beogen dat de genoemde categorieën onbeperkt mogen worden verhuurd. Dat staat er niet.
Dhr. Almekinders zegt dat hier nog eens goed naar gekeken wordt.

**Onder besluit In bijlage 2**
**Artikel 6.3**
Dhr. Cijsouw wijst op het nachtregister. De wet geeft aan dat er nu al vooraf een melding gedaan moet worden.
Mevrouw Van Oostenbrugge heeft goed op het netvlies dat een '120-dagen-regeling' in de verordening niet het gewenste effect zal hebben, als daarmee niet aan het bestemmingsplan wordt voldaan. De heer Keijmel vult aan dat mogelijk zal moeten worden ingezoomd op een bestemmingsplanwijziging.

Hij merkt op dat bij een paraplubestemmingsplan je goed zal moeten letten op de formulering: wat wordt verstaan onder de bestemming "wonen".

Dhr. Cambier vraagt om concrete jurisprudentie dat je vanuit het bestemminsplan niet meer dan 60 dagen toeristisch zou mogen verhuren.

Dhr. Cijsouw geeft aan dat het gaat om de ondergeschiktheid van de toeristische verhuur ten opzichte van de bestemming "wonen". De rechtspraak is hier streng in. De heer IJdema vult aan dat naar zijn mening de gemeente al de bovengrens opzoekt met 60 dagen. De heer Cijsouw is het eens met de woorden van mevrouw Van Oostenbrugge. Dat is wat het college in juni reeds heeft medegedeeld en ook de huisadvocaat van de gemeente bevestigd heeft. Zelfs in het geval dat een verordening met 120 dagen stand houdt bij een rechter, wat moeilijk voor te stellen is, dan nog zal de verordening een 'dode letter' zijn omdat aan het bestemmingsplan moet worden voldaan. Als reactie op de heer Keijmel zegt de heer Cijsouw dat de raad ieder bestemmingsplan kan herzien, voor zover geen strijd bestaat met de goede ruimtelijke ordening. Het is moeilijk daarop vooruit te lopen maar om iedere woning tevens de bestemming 'verblijfsrecreatie' te geven is strijdig met het huidige provinciale en gemeentelijke beleid. Daar zitten flinke haken en ogen aan.

Mevr. Van Oostenbrugge merkt op dat het gaat om een stukje leefbaarheid. Zij vraagt wanneer het college met het voorstel komt naar de raad en of er dan voldoende informatie voorhanden is om een besluit te kunnen nemen. De heer Cijsouw meent dat het een politieke afweging is of de raad voldoende informatie beschikbaar acht. Het college zal in ieder geval de benodigde toelichting in de stukken verwerken. De stukken zullen beschikbaar komen voor de cyclus van december.

Er wordt verder niets meer aan de orde gesteld. De bespreking wordt vervolgens gesloten.

---