gemeente SLUIS

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 : STAF/U2023 23.0004879
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door :Projectgroep Wonen
doorkiesnummer : 0117 - 457 000
onderwerp : Amendering Beleidsplan Wonen
bijlage(n) : Geen

Oostburg, 22 juni 2023

Geachte leden van de raad,

Voor de behandeling van het voorstel tot het vaststellen van het Beleidsplan Wonen 2023-2032 en de Huisvestingsverordening 2024 zijn 7 amendementen ingediend. Deze brief bevat onze reflectie op deze amendementen en ons stemadvies.

Het betreft de volgende amendementen.

Fractie SP; toevoegen St. Anna ter Muiden aan de woonkernen waar de meldingsplicht en het nachtencriterium toeristische verhuur geldt.

De voorgestelde verordening verdeelt de gemeente in twee deelgebieden. Allereerst is er de registratieplicht toeristische verhuur die voor het gehele grondgebied geldt. Daarnaast geldt de combinatie van vergunningplicht tweede woningen en 28-nachtencriterium toeristische verhuur in de woonkernen. Het amendement stelt naar de letter dat voor St Anna ter Muiden wel het 28-nachtencriterium gaat gelden, maar geen regulering van tweede woningen. Daarmee wordt voor dit deelgebied een eigen regime gecreëerd dat niet past in het gekozen stelsel.

De reden om St. Anna ter Muiden niet toe te voegen in ons voorstel ligt in de objectivering van de begrenzing. Als uitgangspunt zijn de woonkernen gekozen die vielen binnen het bereik van de eerdere gebruiksverordening Tweede Woningen. St. Anna ter Muiden behoorde niet tot dat deelgebied. Wij hebben geen overwegende bezwaren voor het toevoegen van St. Anna ter Muiden voor zover u besluit dit deelgebied toe te voegen als kern bedoeld in bijlage A bij de verordening. Op die manier wordt St. Anna ter Muiden behandeld als woonkern.

Wij staan neutraal ten opzichte van een aldus gewijzigd amendement

Fractie NGB – 60 nachten.

Het nachtencriterium kan binnen een bepaalde bandbreedte worden geamendeerd. Het is aldus niet onmogelijk het getal '28' te vervangen door het geval '60'. Wel zal er een verduidelijking moeten komen wie "specifieke groepen permanente bewoners" zijn en welke rechtvaardiging wordt gezien om die groep te bevoordelen. Het amendement geeft die toelichting niet en wordt

gemeente SLUIS

aldus, wegens strijd met het motiveringsbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel, ontraden. Daarnaast werkt het aantal nachten niet per vergunning.

Inhoudelijk geldt dat het woonbeleid tot doelstelling heeft om een ontmoedigingsbeleid te voeren om voor permanente bewoning geschikte woningen anders dan voor permanente bewoning te gebruiken. Hoe hoger het nachtencriterium wordt vastgesteld, hoe interessanter het wordt om een kostendrager of verdienmodel te creëren.

Wij ontraden dit amendement.

Fractie NGB – familie.
Ook familieleden mogen binnen de 28-dagen-regeling in de woning verblijven. De keuze om e.e.a. restrictief op te nemen in de voorgestelde verordening is vooral gebaseerd op uitvoeringsaspecten. Controle wordt lastiger. Wij achten het, los van de juridische beperkingen, onwenselijk om controle uit te oefenen op de relatie tussen de eigenaar en de gebruiker. Uiteraard gaan we in redelijkheid om met toezicht en handhaving. De bedoeling van het woonbeleid is om tweede woningbezit te ontmoedigen door een verdienmodel weg te halen. De keuze om te formuleren zoals het is geformuleerd komt voort uit uitvoerbaarheid van toezicht.

Bestemmingsplanmatig is gebruik door familie in ondergeschikte mate overigens toegestaan. Dit wordt niet uitgelegd als toeristische verhuur (dat strijdig is met de woonfunctie) maar als sociaal gebruik (dat mag onder de woonfunctie).

Hoewel wij sympathiek staan tegenover de strekking van dit amendement, ontraden wij u dit amendement om reden van effectief toezicht.

Fracties Sluis Lokaal, VVD en PvdA en Fractie NGB – verevening (2x).
Ten aanzien van het aspect verevening zijn twee amendementen ingediend. De keuze voor belastingverhoging is een politieke keuze. Het is van belang dat de totale voorziene *pot geld* wordt gecreëerd voor de omvang van sloopopgave, die op haar beurt weer nodig is om het nieuwbouwprogramma te onderbouwen en de doelstellingen van het woonbeleid mogelijk te maken. Aan beide dekkingsvoorstellen zitten nadelen: wij onderkennen dat verevening kostenverhogend werkt bij nieuwbouw. Aan de andere kant is verhoging van forensenbelasting de afgelopen jaren een beladen thema geweest bij tweede woningbezitters.

Wij staan neutraal ten opzichte van de ingediende amendementen, uiteraard voor zover de sloopopgave niet in geding komt.

Sluis Lokaal, VVD en PvdA – verplaatsing bouwtitels in het buitengebied.
Ons voorstel is niet om de beleidsnotitie aangaande dit onderwerp volledig te laten vervallen en ook niet om de regeling te versoberen. Het voorstel is om een beleidsnotitie op het niveau van het college vast te stellen. Het betreft hier immers uitvoeringsvoorschriften. Door vaststelling op collegeniveau (voorzien in het tweede half jaar 2023, inwerkingtreding per 1 januari 2024) komt de bevoegdheid tot regelgeving op een gelijk niveau met andere beleidsregels, die ook door ons worden vastgesteld. Het intrekkingsvoorstel is aldus een vormvoorschrift. Dat zegt dus nog niets over de inhoud van de beleidsregels per 1 januari 2024.

Het maximale aantal van 6 bouwtitels is tweeledig bedoeld maar wel degelijk een bewuste keuze.

gemeente SLUIS

Ten eerste geldt dat het quotum in het buitengebied wordt beperkt zodat zoveel mogelijk bouwtitels overblijven voor de kernen. Doel van het woonbeleid is immers versterking van de kernen.

Ten tweede geldt dat we in de praktijk zien dat het gebruik van de regeling anders is dan bedoeld. Het doel van de regeling is om detonerende bebouwing in het buitengebied te saneren om zo te komen tot een ruimtelijke kwaliteitswinst in het buitengebied. Door toepassing van de regeling kan een eigenaar die detonerende bebouwing saneert een tot maximaal drie bouwtitels verkrijgen voor (burger)woningen die als kostendrager dienen voor de sanering van de detonerende bebouwing. De praktijk leert echter dat projectontwikkelaars initiatiefnemers zijn en een winstmodel zoeken om op een (dure) locatie te ontwikkelen en een sloopobject gaan zoeken. Door een quotum kan, bijvoorbeeld middels inschrijving in tranches, een keuze worden gemaakt uit die initiatieven die de grootste ruimtelijke kwaliteitswinst opleveren.

Wij ontraden dit amendement.

<u>Sluis Lokaal, VVD – overgangsrecht toeristische verhuur.</u>
Kern van het amendement is de mogelijkheid om illegale situaties die reeds in 2015 bestonden collectief te legaliseren. Los van het jaartal vinden wij een dergelijke legaliseringsoperatie onwenselijk.

Een vorm van overgangsrecht wordt gerechtvaardigd door een aanscherping van regelgeving, dat is niet aan de orde. Wij zien geen grondslag voor het verlenen van vergunningen aan eigenaren die reeds in 2015 verhuurden. Voor vergunningverlening is een wettelijke grondslag (bijvoorbeeld een wet of verordening) nodig. Vergunningverlening voor toeristische verhuur is niet als mogelijkheid opgenomen in de huisvestingsverordening. Wij zien geen rechtvaardiging voor een onderscheid waarbij het nachtencriterium wel geldt voor woning A, doch niet voor de naastgelegen woning B enkel om reden dat de eigenaar van woning A reeds jarenlang in strijd met regelgeving handelt.

Daarmee blijft over de mogelijkheid om vergunning te verlenen om de planologische strijdigheid van structurele toeristische verhuur weg te nemen en het gebruik voor verblijfsrecreatie toe te staan door middel van een omgevingsvergunning. De mogelijkheid daartoe zit in het bestaande Kader toeristische verhuur doch wordt zeer restrictief uitgelegd. Dat hangt samen met de kern van het woonbeleid: woningen in de woonkernen zijn bedoeld om in te wonen.

Van belang is dat de eisen aan vergunningverlening gekoppeld moeten zijn aan de goede ruimtelijke ordening (en dus aan het object) en niet aan eigenschappen die zijn gekoppeld aan de eigenaar (dus het legaliseren van illegale handelingen). Tegen een omgevingsvergunning, zowel verlening als weigering, is op individueel niveau bezwaar en beroep mogelijk. Dat geldt dus ook voor belanghebbenden die het niet eens zijn met vergunningverlening.

In theorie bestaat de mogelijkheid te werken met gedoogbeschikkingen. Onze vastgestelde gedoogstrategie zegt dat gedogen enkel kan bij tijdelijke situaties in afwachting van legalisering of anderszins *sterfhuisconstructies*. Dat is niet aan de orde. Daarnaast is gedogen boterzacht. Het sluit niet uit dat een derde (bijvoorbeeld een buurman) alsnog een verzoek om handhaving indient en een besluit aan de rechter voorlegt. Gezien de plicht om gedoogbeschikkingen te publiceren zou het effect van gedogen kunnen zijn dat handhavingsprocedures worden uitgelokt.

gemeente SLUIS

Uiteraard staat behoorlijk bestuur bij ons hoog in het vaandel. Er zijn mogelijkheden om beginselen van behoorlijk bestuur voorrang te geven aan de wet. Daarbij kunt u denken aan toezeggingen of een eerder verleende gedoogbeschikking. Wij menen dat we daarmee terughoudend moeten omgaan, om reden dat dit een belangenafweging vraagt tussen diegene die wil verhuren en (bijvoorbeeld) de buren die overlast ervaren. Diegene die in die belangenafweging wordt benadeeld moet mogelijk gecompenseerd worden door ons. We hebben eerder uitgesproken dat diegene die zich beroept op beginselen van behoorlijk bestuur serieus wordt genomen en daar een serieuze afweging plaatsvindt. Wij nemen op dit onderdeel verantwoordelijkheid en zeggen u dat nogmaals toe.

Een collectieve legalisering strijdt naar onze mening ook met de doelstellingen van 'Krachtig Verbonden', het coalitieakkoord en het voorliggende woonbeleid.

Wij ontraden u aldus dit amendement.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue