Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024

De raad van de gemeente Sluis,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2023;

Gelezen de regionale woonvisie, het visiedocument “Krachtig Verbonden” en het beleidsplan “Woondoelen waarmaken in Sluis”;

Gelezen de ontwerp-Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024, bij raadsbesluit van 9 februari 2023 vrijgegeven voor inspraak en de op dit ontwerp ingediende zienswijzen;

Gelezen de Notitie beantwoording Zienswijzen “Samenvatting en beantwoording zienswijzen Beleidsplan Wonen gemeente Sluis”;

Gelet op artikel 149 Gemeentewet en de Huisvestingswet 2014;

Besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024

Paragraaf 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities
In deze verordening wordt verstaan onder:

a. Basisregistratie personen (BRP): de basisregistratie als bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
b. Bed & Breakfast: het tegen betaling in gebruik geven van een ruimte binnen een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de bewoner van de zelfstandige woonruimte;
c. Bedrijfsmatige exploitant: een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon (zoals een VVE vastgoedbeheer, landelijke partijen zoals Roompot, Molecaten, Landal en Droomparken en lokale partijen zoals de SaVerKa Verhuurkantoren) die zich bezighoudt met toeristische verhuur;
d. Bewoner: een persoon die zijn hoofdverblijf heeft in de desbetreffende woonruimte;
e. Digitaal platform: diegene die een dienst van de informatiemaatschappij verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur;
f. Hoofdverblijf: het adres waar iemand de afgelopen twaalf maanden overheersend verbleef, zijnde tenminste meer dan de helft van het aantal nachten, en waar het centrum van diens levensbelangen ligt;
g. Huishouden: één (alleenstaande) of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;
h. Openbare registers: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 Burgerlijk Wetboek;
i. Toeristische verhuur: het in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de basisregistratie personen (BRP), niet zijnde korte tijdelijke (arbeid gerelateerde) huisvesting;
j. Tweede woning: een zelfstandige woonruimte die anders dan als hoofdverblijf wordt gebruikt voor verblijf;
k. Vakantieverhuur: het tijdens afwezigheid van de bewoner(s) tegen betaling in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte voor toeristische verhuur;
l. Wet: de Huisvestingswet 2014;
m. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

n. WOZ-waarde: de op grond van de artikelen 22, 23 en 24 Wet waardering onroerende zaken toegekende waarde welke jaarlijks wordt vastgesteld;
o. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van één of meer wezenlijke voorzieningen (zoals toiletruimte, badruimte en keuken) buiten die woonruimte.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Als woonruimten als bedoeld in artikel 23a, eerste lid van de Wet zijn alle woonruimten aangewezen binnen het grondgebied van de gemeente Sluis.
2. Als woonruimten als bedoeld in artikel 21 en artikel 23b, eerste en tweede lid van de wet zijn bedoeld alle woonruimten binnen alle woonkernen van de gemeente Sluis. De grenzen aan deze woonkernen zijn vastgelegd in de kaarten in bijlage A bij deze verordening.

Paragraaf 2 Tweede woningen

Artikel 3 Verbodsbepaling

1. Het is verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, gelegen in het gebied als bedoeld in artikel 2, tweede lid, te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als tweede woning.
2. Onder het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken wordt in elk geval verstaan het beschikbaar hebben of houden van een woonruimte ten behoeve van zichzelf of een ander zonder dat hij, zij of die ander zijn hoofdverblijf in deze woonruimte heeft.
3. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor die woonruimte die op de laatst bekende peildatum een WOZ-waarde heeft hoger dan € 355.000.
4. Als criterium voor de vaststelling of iemand zijn hoofdverblijf in een woonruimte heeft, geldt dat hij of zij op het betreffende adres een woonadres heeft als bedoeld in de Basisregistratie personen, terwijl uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat het betreffende adres ook daadwerkelijk als zijn of haar hoofdverblijf fungeert.

Artikel 4 Aanvraag vergunning

1. De in artikel 3 bedoelde vergunning kan per woonruimte door de eigenaar aangevraagd worden bij burgemeester en wethouders.
2. De in het eerste lid bedoelde aanvraag bevat in ieder geval de persoonsgegevens van de aanvrager, een bewijs van inschrijving in (een buitenlands equivalent van) de BRP van de gemeente waar hij zijn hoofdverblijf heeft, een bewijs van eigendom van de woonruimte waarvoor vergunning wordt aangevraagd en de motivering van de aanvraag.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen omtrent de wijze van aanvragen en de gegevens die daartoe moeten worden verstrekt.
4. Voor het behandelen van een aanvraag worden leges geheven conform de vigerende legesverordening.

Artikel 5 Weigerings-, verlenings- en intrekkingsgronden

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 25 van de Wet kan een vergunning worden geweigerd indien:
    a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud van de woonruimte voor permanente bewoning met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het belang van de aanvrager om de woonruimte als tweede woning te gaan gebruiken;
    b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het verlenen van een vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte.

2. Het college verleent een vergunning in ieder geval indien de aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat de woonruimte waarvoor vergunning wordt aangevraagd de dag voorafgaande aan inwerkingtreding van deze verordening reeds als tweede woning wordt gebruikt door die aanvrager. De datum van een ondertekend koopcontract en een op naam gestelde aanslag forensenbelasting kunnen als bewijsmiddel bij de aanvraag worden ingezet.
3. Het college kan de verleende vergunning intrekken:
    a. indien de vergunning is verleend op basis van onjuiste of onvolledige gegevens;
    b. indien de woning anders dan als tweede woning wordt gebruikt;
    c. Indien de woning wordt verhuurd, anders dan bedoeld in paragraaf 3;
    d. indien in strijd wordt gehandeld met de aan de vergunning verbonden voorwaarden.
4. Het college stelt ten aanzien van het bepaalde in lid 1 beleidsregels vast.

Artikel 6 Vergunning

1. Burgemeester en wethouders nemen een besluit op een aanvraag als bedoeld in artikel 4 binnen 8 weken na ontvangst van die aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voorschriften verbinden aan de vergunning. Aan de vergunning wordt in ieder geval het voorschrift verbonden dat de tweede woning, behoudens het gestelde in paragraaf 3, uitsluitend mag worden gebruikt door de eigenaar(s) en diens huishouden.
3. De vergunning is persoons- en objectgebonden en geldt uitsluitend voor de eigenaar van de vergunde woonruimte. De vergunning kan niet worden vererfd. De vergunning vervalt van rechtswege bij eigendomsoverdracht.
4. In afwijking van het derde lid kan de vergunning worden vererfd of overgedragen aan de nieuwe eigenaar van die woonruimte indien deze woonruimte aantoonbaar in gebruik is als tweede woning de dag voorafgaande aan inwerkingtreding van deze verordening en de woonruimte vanaf dat moment onafgebroken in gebruik is geweest als tweede woning.

Artikel 7 Overgangsrecht

Met een vergunning als bedoeld in deze paragraaf wordt gelijkgesteld een vergunning die verkregen is op grondslag van de Gebruiksverordening Tweede woningen, ingetrokken bij besluit van 30 januari 2014.

Paragraaf 3 Toeristische verhuur

Artikel 8 Registratieplicht

1. Het is verboden om een woonruimte gelegen in een gebied als bedoeld in artikel 2, eerste lid, voor toeristische verhuur, daaronder begrepen Bed & Breakfast aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur, daaronder begrepen Bed & Breakfast.
2. Het is verboden om een aanbod tot het gebruik van een woonruimte voor toeristische verhuur, daaronder begrepen Bed & Breakfast, als bedoeld in het eerste lid te publiceren zonder dat daarbij het registratienummer is vermeld.
3. Een registratienummer of bedrijfsmatige exploitant dient continue van buitenaf zichtbaar vermeld te staan.
4. Een registratienummer dat is aangevraagd onder de werking van de Leefbaarheidsverordening gemeente Sluis 2022, ingetrokken per datum inwerkingtreding van deze verordening, wordt geacht een registratienummer te zijn als bedoeld in dit artikel.

Artikel 9 Meldingsplicht en nachtencriterium

1. Onverminderd artikel 8 is het verboden om een woonruimte gelegen in een gebied als bedoeld in artikel 2, tweede lid, voor toeristische verhuur in gebruik te geen zonder dat de aanbieder

de betreffende overnachting voorafgaand aan die overnachting aan burgemeester en wethouders heeft gemeld.
2. Onverminderd het eerste lid is het verboden om een woonruimte gelegen in een gebied als bedoeld in artikel 2, tweede lid, voor meer dan 28 (achtentwintig) nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor toeristische verhuur.
3. Het bedoelde in het eerste en tweede lid geldt voor vakantieverhuur, zijnde toeristische verhuur met uitzondering van Bed&Breakfast.

Artikel 10 Aanvraag registratienummer en meldingen
1. Aanvragen voor een registratienummer als bedoeld in artikel 8 lid 1 worden gedaan door diegene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur op de door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.
2. Een melding als bedoeld in artikel 9 lid 1 wordt gedaan door diegene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur op de door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.

Artikel 11 Publicatieverbod
Het is verboden voor diegene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte om een aanbieding voor toeristische verhuur gedurende de rest van het kalenderjaar te tonen indien diegene door burgemeester en wethouders in kennis is gesteld dat de woonruimte die wordt aangeboden reeds voor 28 nachten in dat jaar in gebruik is genomen.

Artikel 12 Verbod toeristische verhuur
1. Burgemeester en wethouders kunnen een verbod tot het in gebruik geven van een woonruimte opleggen voor ten hoogste een jaar aan een aanbieder indien binnen een tijdvak van vijf jaar, voorafgaand aan de constatering door een toezichthouder van een overtreding van de bij deze verordening aan toeristische verhuur gestelde eisen, ten minste twee maal een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de bij deze verordening aan toeristische verhuur gestelde eisen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een aanwijzing geven aan een digitaal platform om de aanbieding voor toeristische verhuur van de aanbieder aan wie een verbod tot het in gebruik geven van een woning voor toeristische verhuur als bedoeld in het eerste lid is opgelegd te blokkeren.

Paragraaf 4 Opkoopbescherming

<RESERVEREN>

Paragraaf 5 Handhaving en slotbepalingen

Artikel 13 Bestuurlijke boete
1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 21, 23a en 23b van de wet.
2. Indien burgemeester en wethouders gebruikmaken van de bevoegdheid uit het eerste lid leggen zij een boete op overeenkomstig tabel 1 uit bijlage B.

Artikel 14 Hardheidsclausule
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot onevenredige gevolgen leidt, ten gunste van een belanghebbende af te wijken van deze verordening.

Artikel 15 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2024;
2. De Leefbaarheidsverordening gemeente Sluis 2022 wordt ingetrokken per 1 januari 2024.

Artikel 16 Citeertitel
Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024.

Aldus vastgesteld in de gemeenteraad van 23 juni 2023.

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

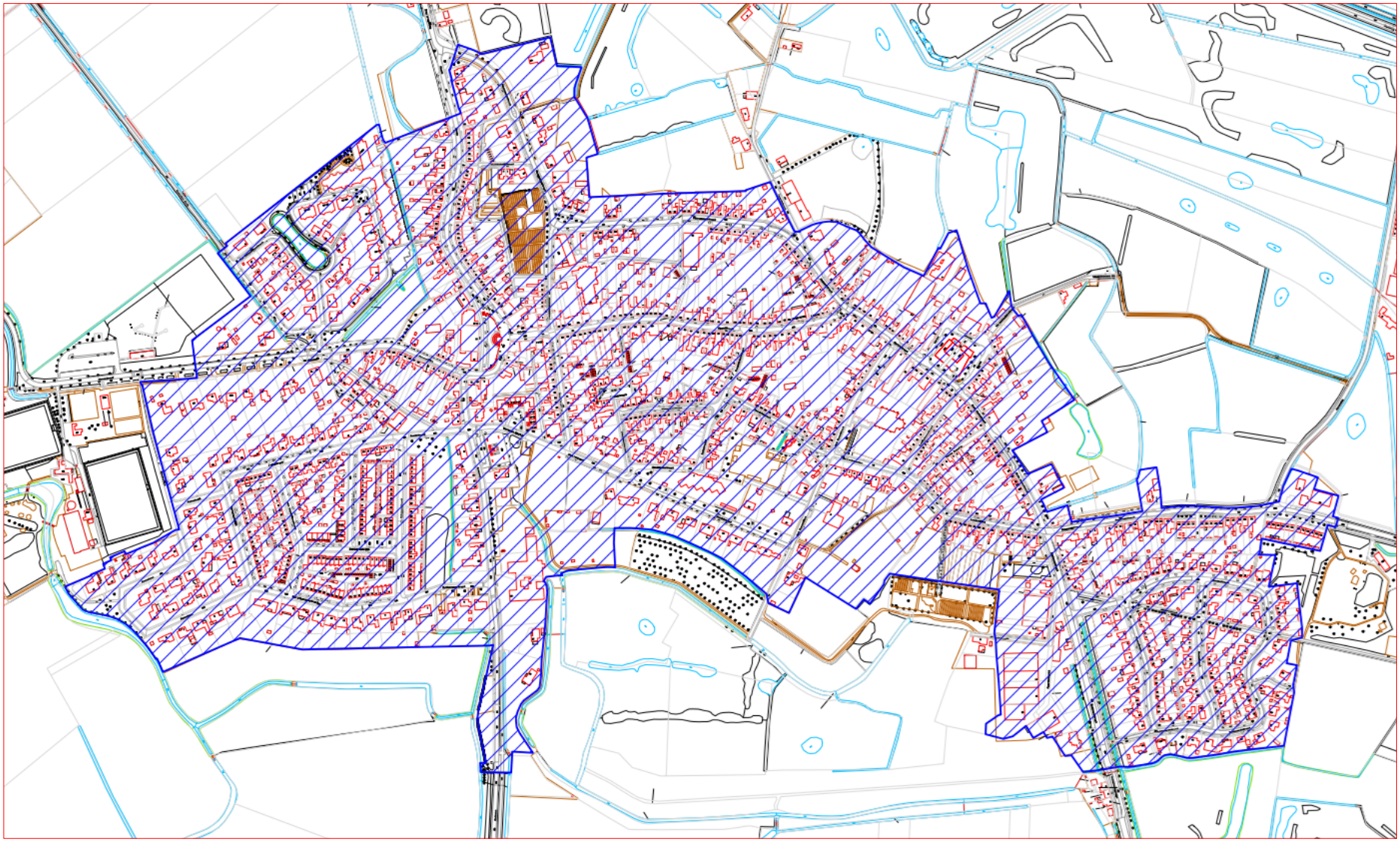
BIJLAGE A : Kaarten toepassingsbereik

Als woonkernen in de zin van artikel 2, tweede lid, zijn opgenomen de kernen:

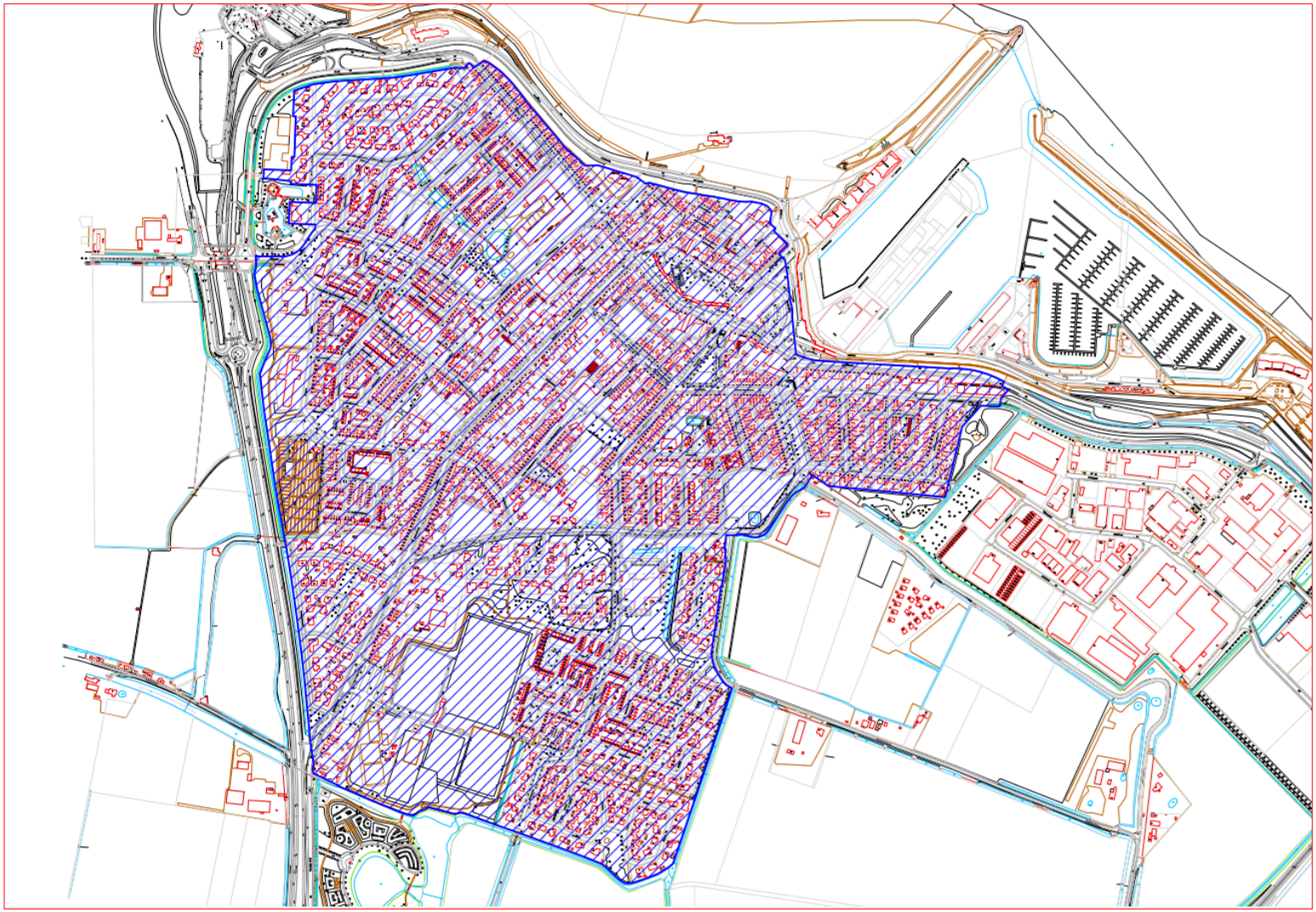
A. Aardenburg;
B. Breskens;
C. Cadzand;
D. Eede;
E. Groede;
F. Hoofdplaat;
G. IJzendijke;
H. Nieuwvliet;
I. Oostburg;
J. Retranchement;
K. Schoondijke;
L. Sint Kruis;
M. Sluis;
N. Waterlandkerkje;
O. Zuidzande.

Conform de begrenzing zoals opgenomen in onderstaande kaarten:

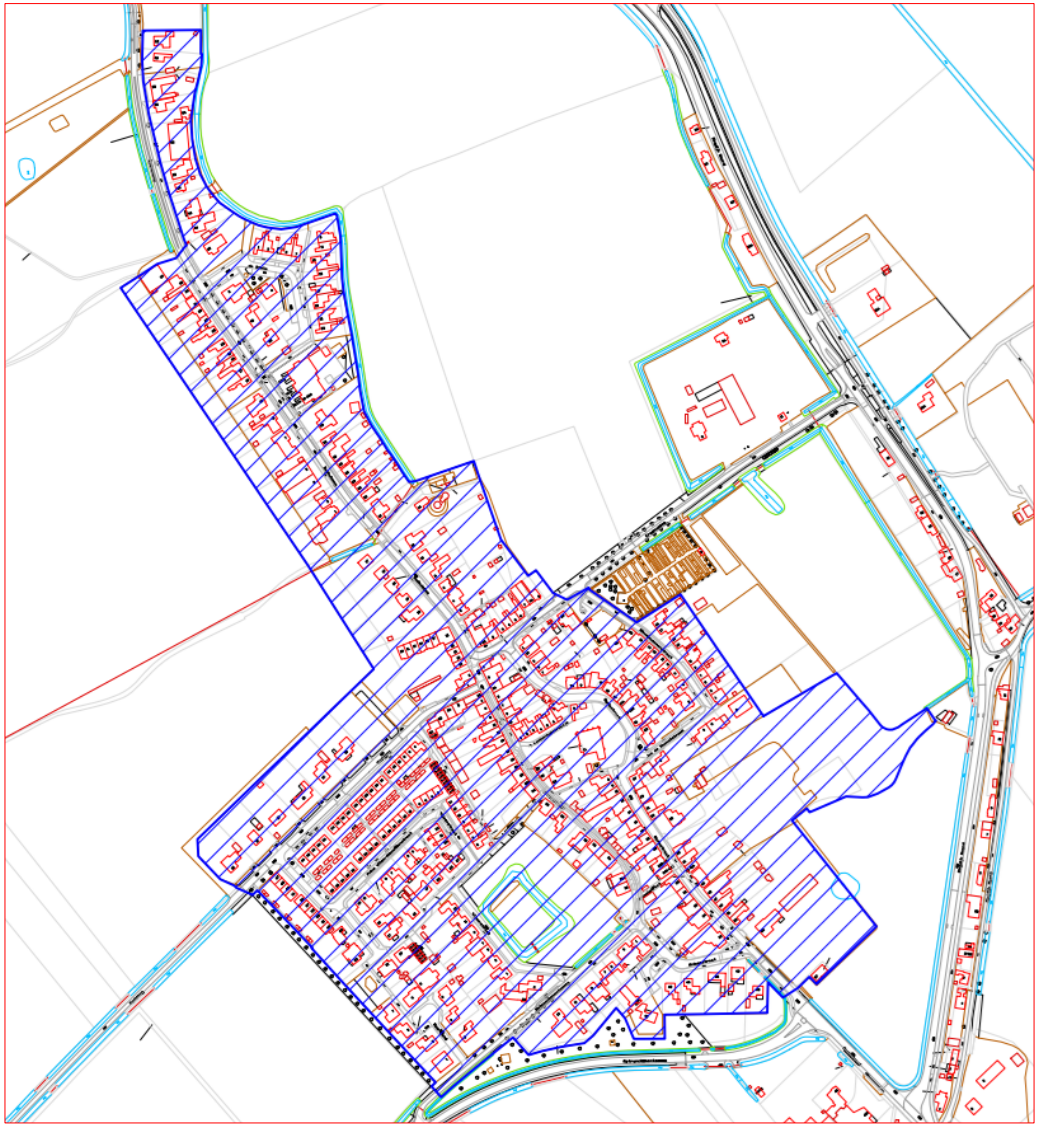
Aardenburg



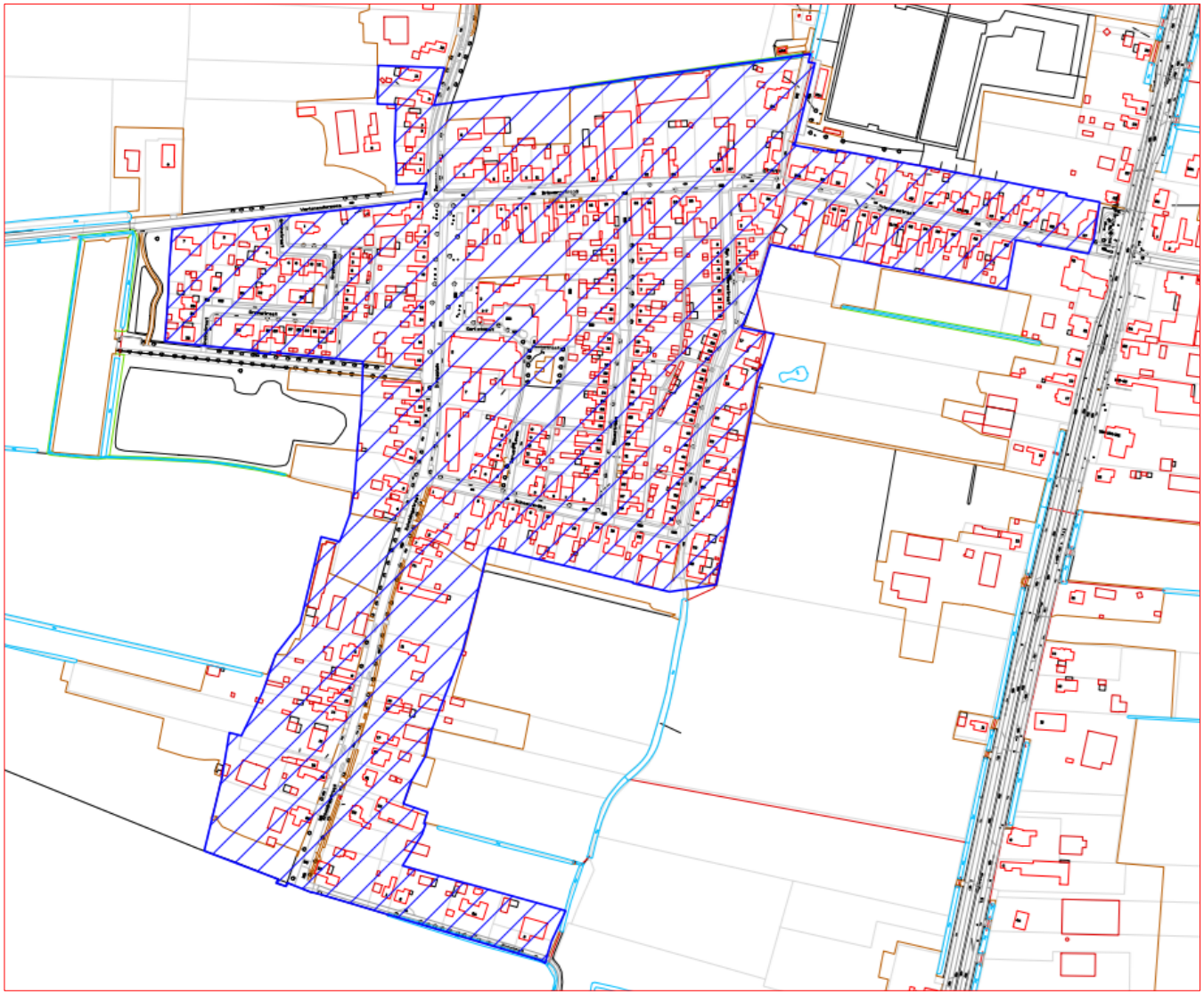
Breskens



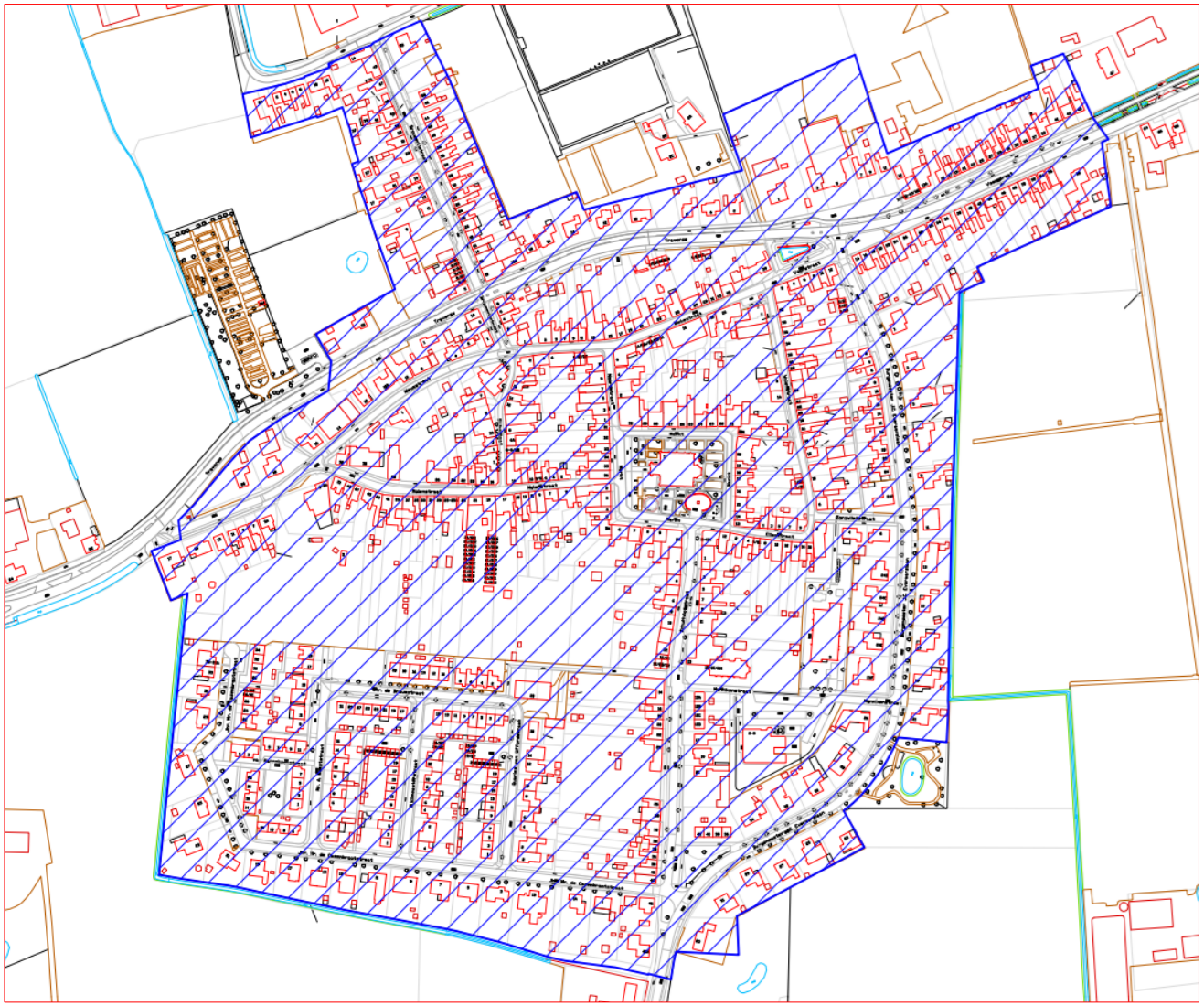
Cadzand



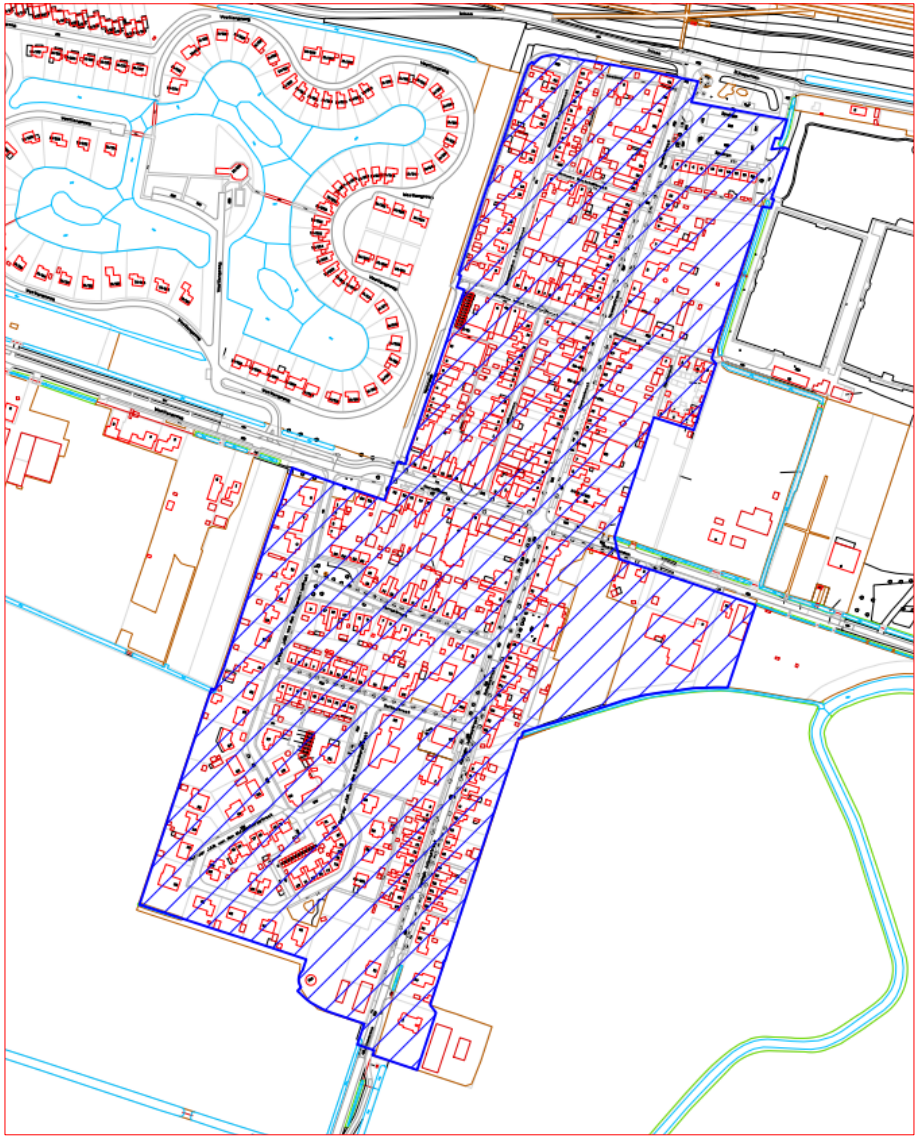
Eede



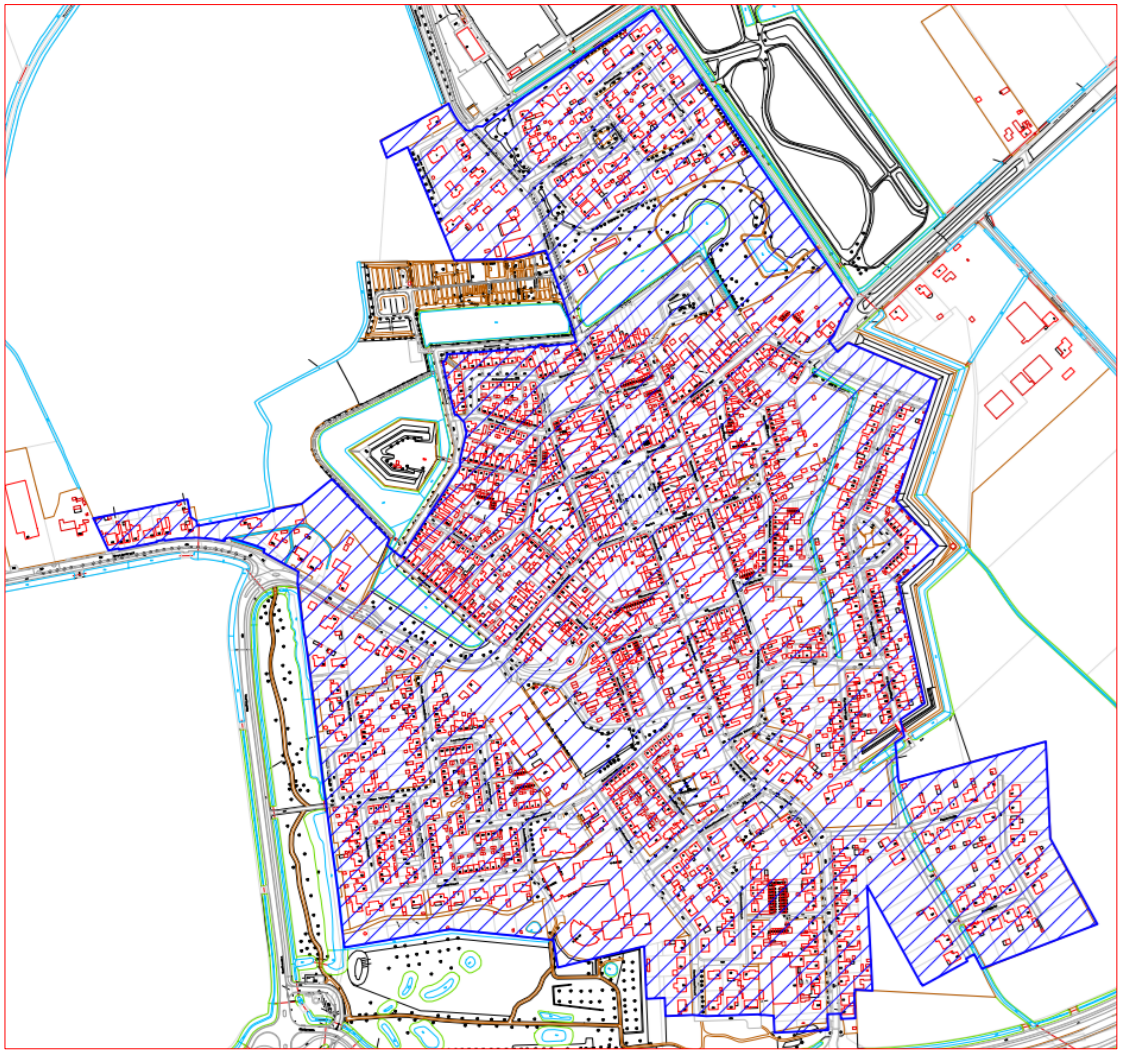
Groede



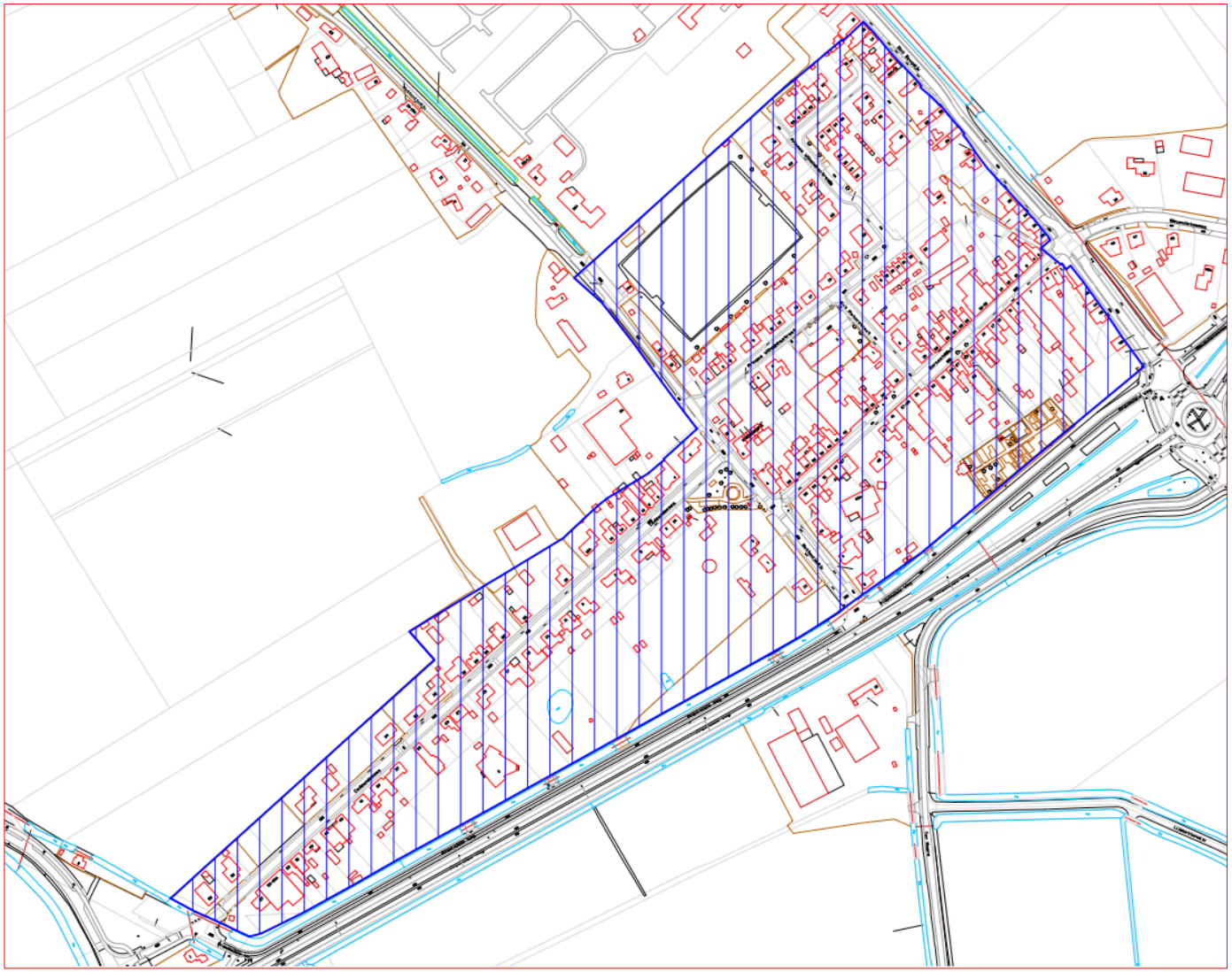
Hoofdplaat



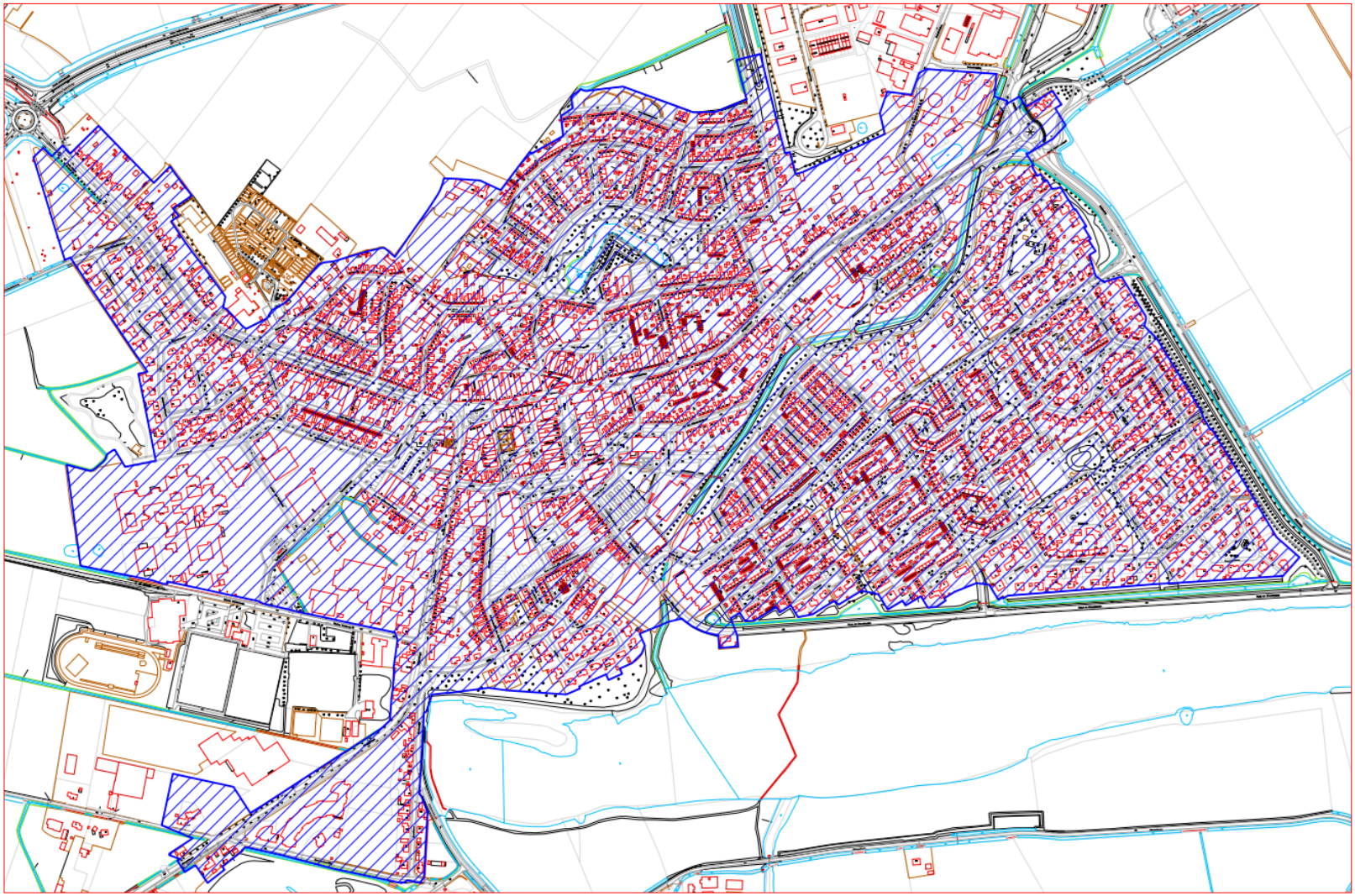
IJzendijke



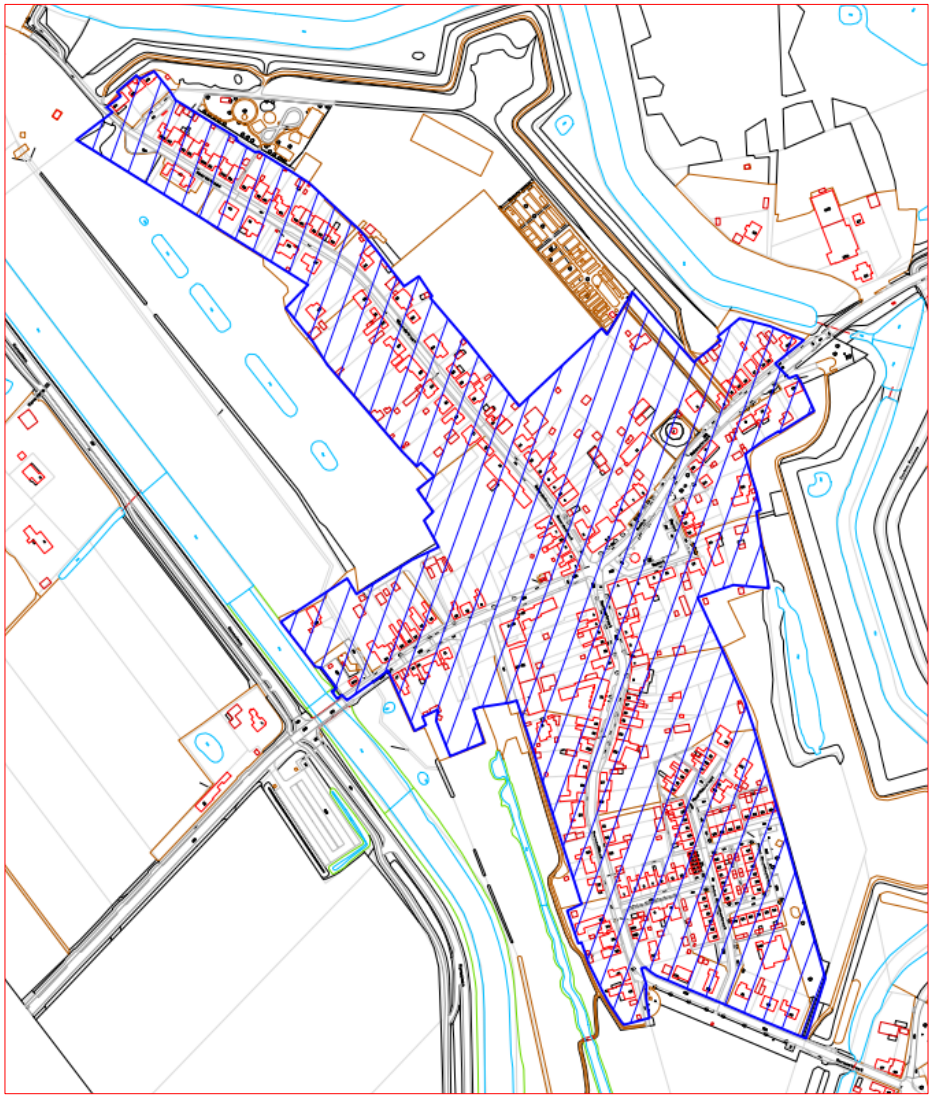
Nieuwvliet



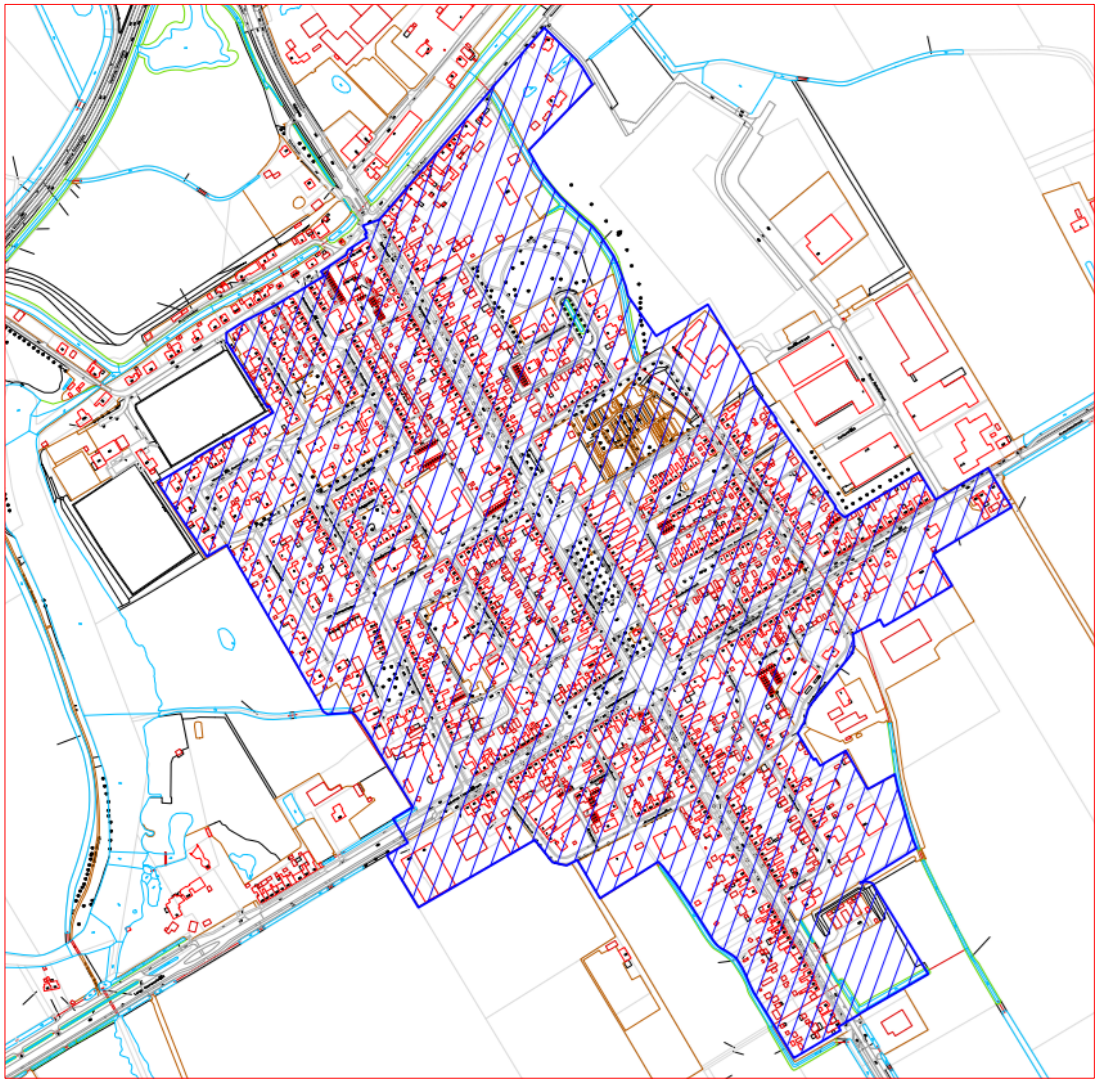
Oostburg



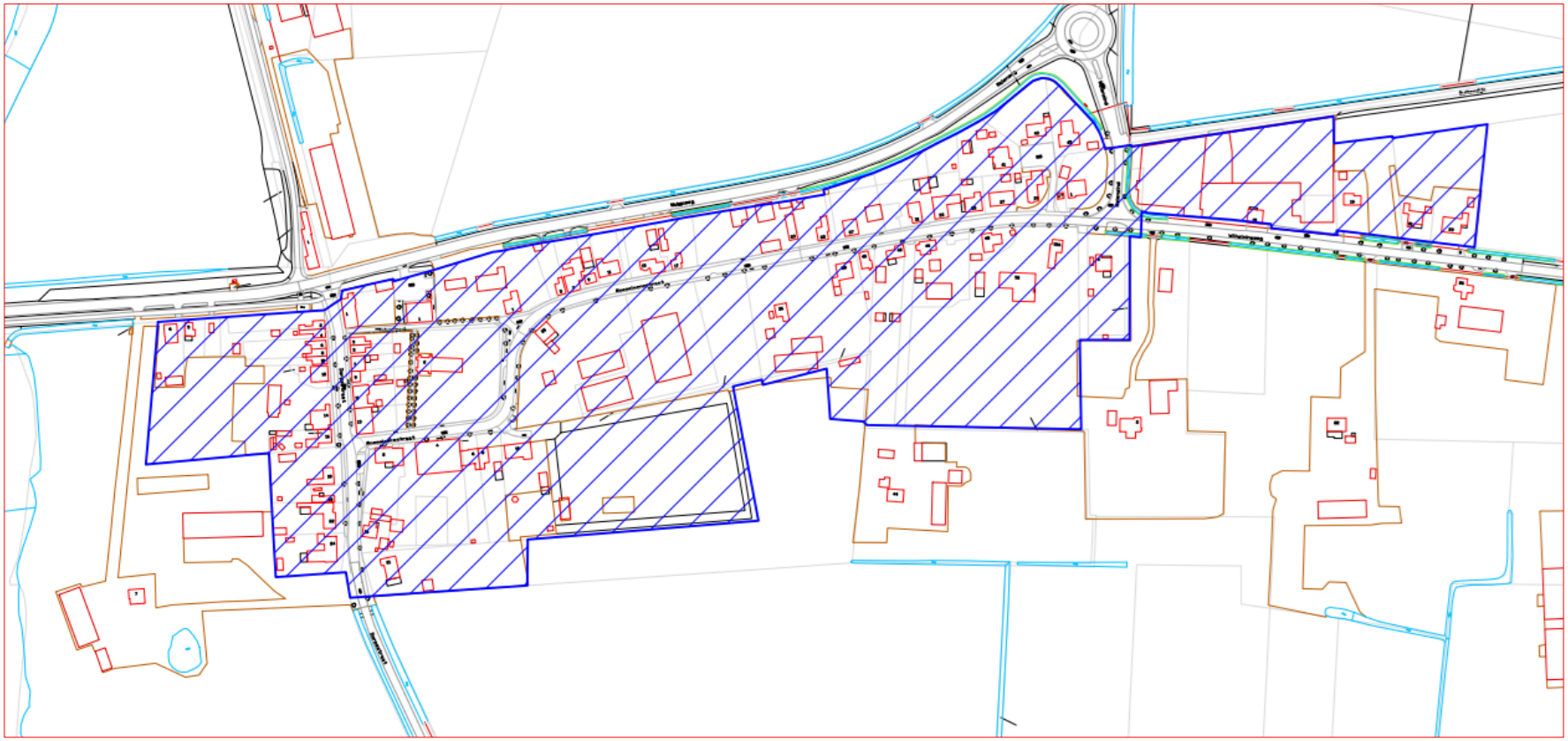
Retranchement



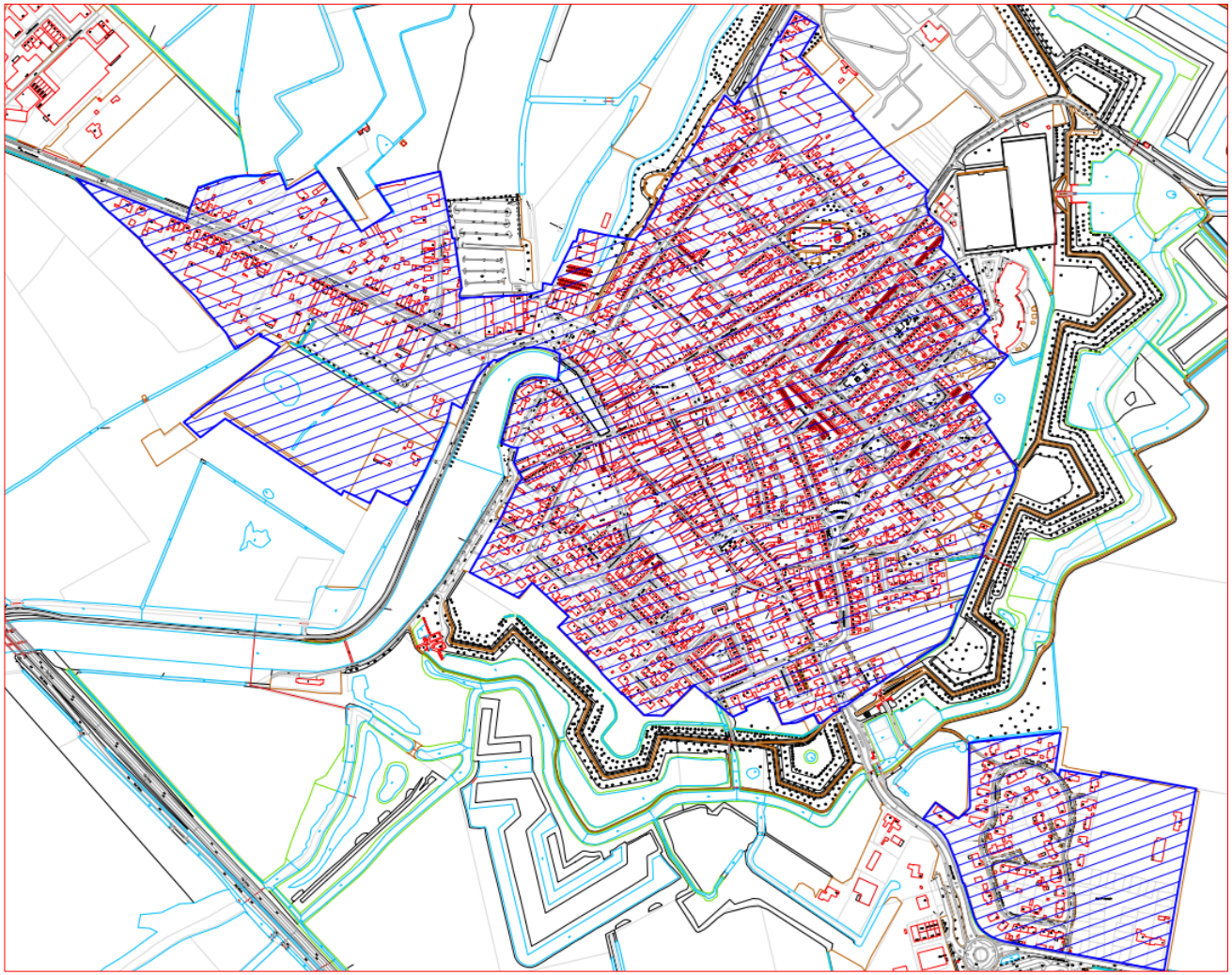
Schoondijke



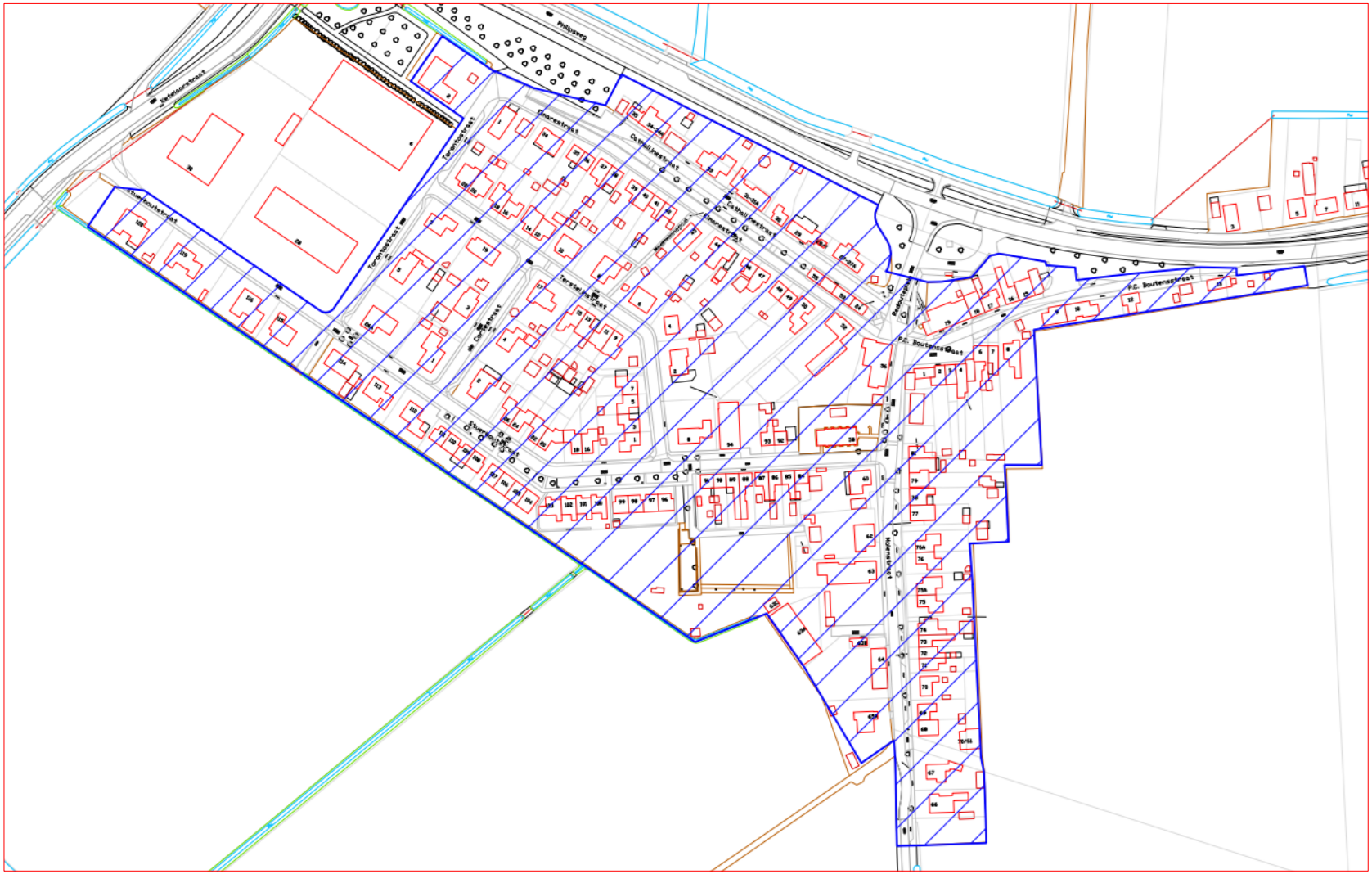
Sint Kruis



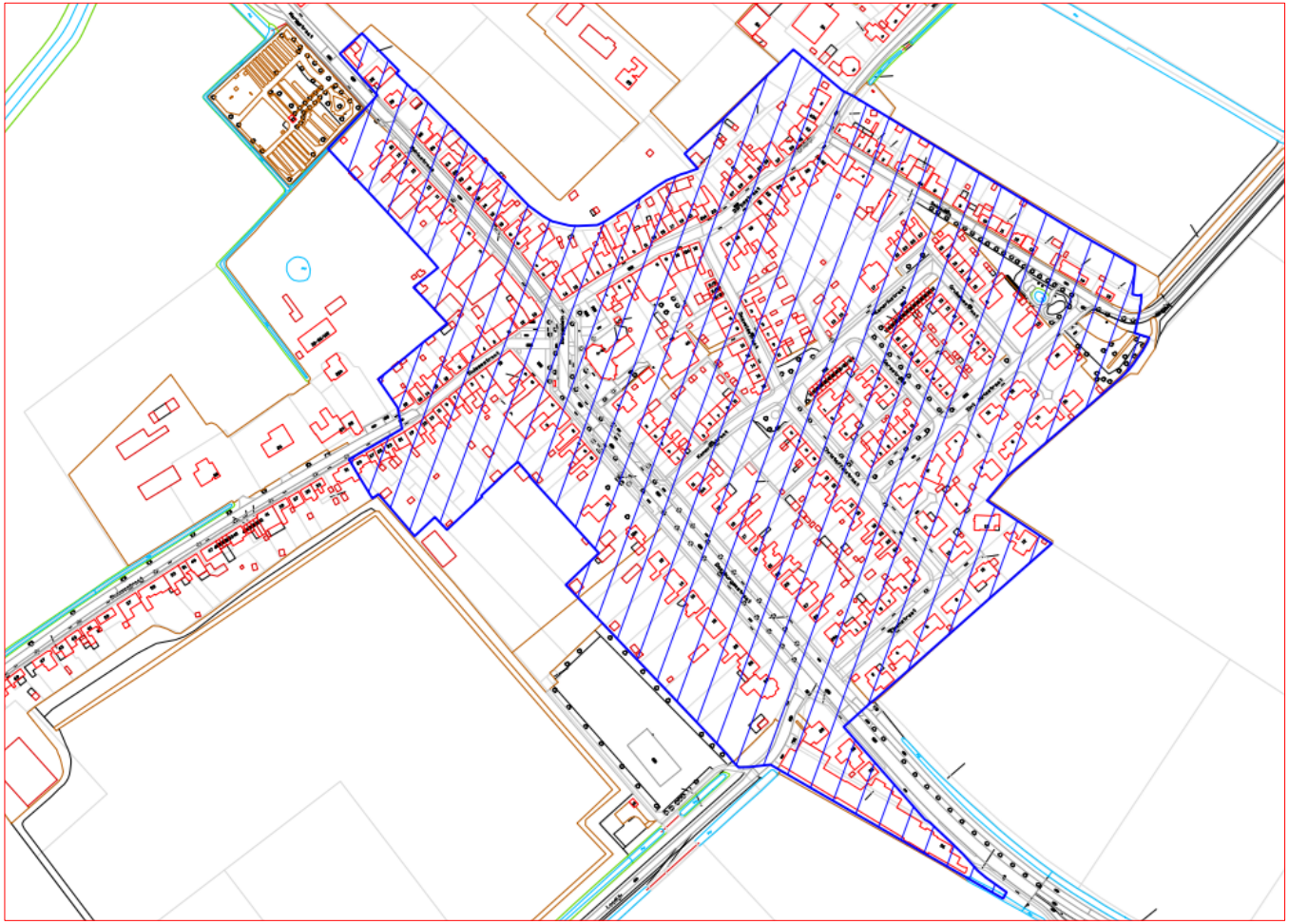
Sluis



Waterlandkerkje



Zuidzande



BIJLAGE B : Tabel bestuurlijke boete als bedoeld in artikel 13 lid 2.

Overtreding	**Wettelijke grondslag**	**Grondslag verordening**	**Boetemaximum**
Het zonder vergunning onttrekken van woonruimte voor het gebruik van die woonruimte als tweede woning	Artikel 21 Hvw	Artikel 3	€ 22.500
Schending van de registratieplicht: het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	Artikel 23a Hvw	Artikel 8	€ 9.000
Schending van de meldingsplicht: het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur zonder voorafgaande melding	Artikel 23b Hvw	Artikel 9 lid 1	€ 9.000
Schending van het nachtencriterium: het in gebruik geven van woonruimte voor toeristische verhuur gedurende meer dan 28 nachten per jaar	Artikel 23b Hvw	Artikel 9 lid 2	€ 22.500

TOELICHTING

Inleiding
Op grond van de Huisvestingswet 2014[1] kunnen gemeenten, onder meer, regels opstellen waarmee wijzigingen in de woonruimtevoorraad worden gereguleerd en aan bepaalde doelgroepen bescherming wordt geboden op de woningmarkt. Door (de bevoegde bestuursorganen van) de gemeente Sluis is, in samenhang met het door de gemeenteraad tegelijk met deze verordening vast te stellen Woonbeleid[2], een overweging gemaakt om de mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt te benutten in lijn met (de doelstellingen van) die Huisvestingswet. Het gaat daarbij om een afweging van de in te zetten instrumenten in relatie tot het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Daarnaast is, in het kader van het bevorderen van de leefbaarheid en het beperken en voorkomen van (ervaren) overlast, een aanvullende afweging gemaakt tot regulering van toeristische verhuur van woonruimte.

In deze toelichting wordt allereerst in algemene zin de totstandkoming van deze verordening uitgelegd. Vervolgens wordt toegelicht in hoeverre deze verordening voldoet aan de vereisten die de Huisvestingswet stelt en ten slotte wordt een artikelsgewijze toelichting gegeven.

Relatie met het Woonbeleid
Tegelijk met de vaststelling van deze verordening (23 juni 2023) wordt door de gemeenteraad het Woonbeleid vastgesteld. In het Woonbeleid staat centraal de overkoepelende doelstelling om in 2040 een kwalitatief en kwantitatief evenwicht op de woningmarkt te bereiken. Dat evenwicht kent zowel een vraagzijde als een aanbodzijde, die idealiter op elkaar aansluiten met aandacht voor de verschillende doelgroepen en woonwensen op de woningmarkt.

Het ziet op de concrete strategie voor de komende 10 jaren en op een meer abstract doorkijkje voor de vervolgperiode richting 2040. Om het gewenste evenwicht op de woningmarkt te bereiken zijn een aantal subdoelstellingen van groot belang. Als voorbeeld: voorkomen zal moeten worden dat voor permanente bewoning geschikte (schaarse) woonruimte *weglekt* naar andere vormen van gebruik. Als we spreken over andere vormen van gebruik dan is in de gemeente Sluis, gelet op het toeristisch karakter van de streek, voornamelijk het gebruik als tweede woning, al dan niet in combinatie met toeristische verhuur van woonruimte, een grote factor van belang.

De in het Woonbeleid beschreven strategie benut het instrumentarium dat de Huisvestingswet biedt om (ongewenste) weglek naar tweede bewoning en toeristische verhuur te voorkomen om zodoende schaarste aan geschikte woonruimte te bestrijden, verdere schaarste aan geschikte woonruimte te voorkomen en leefbaarheidsproblematiek aan te pakken. Deze in het Woonbeleid besproken inzet van de Huisvestingswet is onderdeel van een evenwichtig samenstel van maatregelen waarbij wordt ingezet op:

a. ten aanzien van reeds bestaande woonruimte:
    1) Behoud van voor permanente bewoning geschikte woonruimte voor permanente bewoning;
    2) Toekomstbestendig maken van voor permanente bewoning geschikte woonruimte en deze woonruimte beschikbaar houden voor permante bewoning;
    3) Afvloeiing van redelijkerwijs niet geschikt te maken woonruimte, bijvoorbeeld door sloop of herbestemming;
b. ten aanzien van nieuw te realiseren woonruimte:

[1] Hierna te noemen: Huisvestingswet.
[2] Beleidsplan Wonen gemeente Sluis 2023-2032 “Woondoelen waarmaken in Sluis”, hierna te noemen: Woonbeleid.

1) Stimuleren van nieuwbouw voor permante bewoning gericht op bepaalde doelgroepen en behoud van deze woonruimte voor permanente bewoning.

Vorenstaande is een beknopte samenvatting van het Woonbeleid voor zover relevant in relatie tot de voorliggende Huisvestingsverordening. Voor een totaalbeeld wordt verwezen naar het Woonbeleid.

In te zetten instrumenten
Het instrumentarium dat de Huisvestingswet biedt is overwogen in het kader van het Woonbeleid. Onderzocht is in hoeverre het instrumentarium effectief is om de doelstellingen uit het Woonbeleid waar te maken en in hoeverre wordt voldaan aan de eisen die de Huisvestingswet aan een in te stellen verordening verbindt in relatie tot het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan woonruimte, leefbaarheidsaspecten en proportionaliteit van in te zetten instrumenten.

Concreet is daarbij gekeken naar een viertal instrumenten:
1. Het verbod om zonder vergunning een woning aan de woonruimte te onttrekken voor gebruik als tweede woning (artikel 21 Huisvestingswet);
2. Het verbod om een woning zonder registratienummer toeristisch te verhuren, althans voor toeristische verhuur aan te bieden (artikel 23a Huisvestingwet);
3. Het verbod om een woning te verhuren zonder voorafgaande melding van die overnachting in combinatie met een maximaal aantal nachten dat de betreffende woning voor toeristische verhuur in gebruik mag worden gegeven (artikel 23b Huisvestingwet);
4. De opkoopbescherming, waarbij het verbod geldt om een aangekochte woning gedurende het eerste tijdvak zonder vergunning te verhuren (artikel 41 Huisvestingswet).

In deze verordening is de keuze gemaakt de onder 1 tot en met 3 genoemde instrumenten in te zetten. Het onder 4 genoemde instrument wordt (vooralsnog) niet ingezet. Wel wordt paragaaf 4 in de verordening gereserveerd om in de (nabije) toekomst een heroverweging te kunnen maken. In de volgende paragrafen wordt de motivering van de inzet van deze instrumenten toegelicht.

Huisvestingswet
Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten regels stellen ten aanzien van het wijzigen van de voorraad van woningen en daarmee samenhangende leefbaarheid van de woonomgeving. Dat kan zal zowel ten aanzien van huur- als koopwoningen. De wet stelt hierbij de voorwaarde dat de raad moet aantonen dat sprake is van schaarste aan woningen. Voor wat betreft regulering van toeristische verhuur kan tevens behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving een grondslag zijn voor regulering.

Regulering ex artikel 21 Huisvestingswet: verbod om een woonruimte zonder vergunning in gebruik te nemen als tweede woning
Door (de gemeenteraad van) de gemeente Sluis wordt gekozen voor regulering van het onttrekken aan de woningvoorraad voor tweede bewoning. Daarbij wordt een vergunningplicht ingevoerd. Uit de Huisvestingswet volgt dat de gemeenteraad dit instrument enkel kan inzitten indien dit noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan betaalbare woonruimte. De noodzaak van inzet van het instrument dient te worden onderbouwd.

Tot de dag voorafgaande aan inwerkingtreding van deze verordening is het gebruik van woonruimte voor tweede bewoning in principe toegestaan. Bestemmingsplanmatig past het gebruik waarbij een eigenaar een woning als tweede woning gebruikt voor zichzelf binnen de omschrijving die in de meest voorkomende bestemmingsplannen wordt gegeven aan de begrippen ‘wonen’ of ‘woning’. Dat vraagt een fatsoenlijke overgangsregeling voor die eigenaren die te goeder trouw hebben geïnvesteerd in een woning om deze te gebruiken als tweede woning. Geen regel verbood immers dit gebruik tot het

moment van inwerkingtreding van deze verordening. Wij achten het niet opportuun om de nadelen van invoering van een vergunningplicht voor gebruik als tweede woning in het geheel voor rekening van deze eigenaar te goeder trouw te laten komen.

De overgangsbepalingen zitten in artikel 5, tweede lid, artikel 6, vierde lid, en artikel 7 van de verordening.

Artikel 7 ziet op de situatie dat een eigenaar reeds een vergunning voor het gebruik als tweede woning had onder de vigeur van de in januari 2014 ingetrokken Gebruiksverordening Tweede woningen. Indien een eigenaar in bezit is van een dergelijke vergunning herleeft deze vergunning. Een nieuwe toetsing wordt in dat geval niet gemaakt. De betreffende vergunning is objectgebonden en gaat, bijvoorbeeld bij vererving of verkoop, over op de nieuwe rechthebbende op de woning. De woning kan aldus voor onbepaalde tijd worden gebruikt als tweede woning, voor zover dat gebruik ingaande 1 januari 2024 onafgebroken wordt voortgezet.

Artikel 5 lid 2 en artikel 6 lid 4 zien op het recht voor de eigenaar van een woning die deze op 31 december 2023 aantoonbaar in gebruik had als tweede woning en die niet beschikt over een vergunning op grond van de in januari 2014 ingetrokken verordening. Het zal daarbij in de regel gaan om woonruimte die in de periode tussen januari 2014 en december 2023 in gebruik is (of nog wordt) genomen als tweede woning. Indien deze eigenaar dit gebruik als tweede woning aannemelijk kan maken bestaat recht op het verkrijgen van een vergunning ex artikel 6 lid 1 van de verordening. Gebruik als tweede woning kan aannemelijk worden gemaakt door de combinatie van (1) het aantonen dat er een eigendomsrecht bestaat op 31 december 2023 met (2) een op naam gestelde aanslag forensenbelasting over 2023. Forensenbelasting is, kort gezegd, verschuldigd indien een gemeubileerde woning gedurende ten minste 90 dagen in een kalenderjaar beschikbaar wordt gehouden zonder dat de rechthebbende zijn of haar hoofdverblijf in die woning heeft. De combinatie van een aangetoond eigendomsrecht en een aanslag forensenbelasting 2023 maakt dat het college gehouden is bij wijze van overgangsregeling een vergunning af te geven. Deze vergunning is eveneens objectgebonden. De vergunning gaat, bijvoorbeeld bij vererving of verkoop, over op de nieuwe rechthebbende op de woning. Enkel een wijziging tenaamstelling is voldoende. De woning kan aldus voor onbepaalde tijd worden gebruikt als tweede woning, voor zover dat gebruik ingaande 1 januari 2024 onafgebroken wordt voortgezet.

De overgangsregeling moet gelezen worden in samenhang met de inwerkingtreding van de verordening. Vaststelling en bekendmaking van de verordening geschiedt 6 maanden voor 1 januari 2024. De eigenaar van een woonruimte die feitelijk in gebruik is of wordt genomen voor tweede bewoning (of op korte termijn een aankoopbeslissing hieromtrent dient te maken) heeft ruim voldoende tijd om voor 1 januari 2024, dan wel 90 dagen voor 1 januari 2024, aan de benodigde formaliteiten te voldoen.

Wij zijn van mening dat met het samenstel van de hiervoor uitgelegde bepalingen in ruime mate tegemoet wordt gekomen aan bestaande rechten van eigenaren van woonruimte die in gebruik is als tweede woning.

Artikel 5, derde lid onder b, is onverkort van toepassing op de overgangsregeling. Indien het gebruik als tweede woning wordt gestaakt dan kan het college de vergunning intrekken. Het college zal in de regel ook van die bevoegdheid gebruik maken. Indien een vergunning is ingetrokken dan zal een nieuw te verlenen vergunning moeten voldoen aan het bepaalde in artikel 5 lid 1. Op dat moment maakt het college een inhoudelijke afweging, voor zover een aanvraag wordt ingediend.

Effectief zal de verordening aldus vooral voorkomen dat voor permanente bewoning geschikte (schaarse) woonruimte ingaande 1 januari 2024 in gebruik wordt genomen als tweede woning. Het

ongewenst weglekken van schaarse woonruimte wordt aldus gestopt en in mindere mate teruggedraaid.

Uit schaarsteonderzoek[3] van Stec Groep[4] blijkt dat er in de gemeente Sluis schaarste aan woningen tot een WOZ-waarde van € 355.000 is. De mate van schaarste en de specifieke segmenten (naar WOZ-waarde) varieert daarbij enigszins van kern tot kern. Voor de kern Cadzand is een duidelijke afwijking te zien en kan de gemeente een hogere 'schaarstegrens' hanteren. Hiermee kan de gemeente in de kern Cadzand een ruimer deel van de woningvoorraad als betaalbare woning beschermen.

Voor zover wij Stec in deze toelichting citeren, althans de visie van Stec verwoorden nemen wij deze over, tenzij anders vermeld.

Stec ziet een vergelijkbare woningschaarste terug in alle kernen binnen de gemeente Sluis. Voor de gehele gemeente komt Stec op basis van analyses op gemeente- en kernniveau uit op een woningschaarste in het betaalbare huursegment en het koopsegment tot € 355.000.

Stec ziet op basis van analyses dat schaarste zich op basis van WOZ-waarden 2022 (input WOZ-waarde in 2021) tot circa € 300.000 voordoet. Dit komt door de relatief kleine woningvoorraad voor lage inkomens, WOZ-waarden en transactieprijzen van koopwoningen. Zo is slechts 42% van de woningen het afgelopen jaar verkocht of aangeboden tegen een vraagprijs onder de € 300.000. Tussen 2021 en 2022 zijn de WOZ-waarden in het gehele land fors gestegen. Deze gemiddelde stijging was 17%. Uitgaande van deze 17% stijging, doet schaarste in Sluis zich voor tot circa €355.000. Een tweede argument om een iets hogere waarde aan te houden is dat de gemeente Sluis doorstroming op de woningmarkt wil stimuleren, zo is onder andere opgenomen in het Woonbeleid. Door woningen aan de bovenkant van de bandbreedte te beschermen, beschermt de gemeente ook woningen waar huishoudens – die nu nog in een schaarse woning zitten – kunnen doorgroeien. Hier en daar verschillen schaarste-indicatoren per kern. Enkele kleine kernen wijken licht af maar de sterkere verhuisdynamiek van deze kleine kernen geven onvoldoende reden om een andere prijsgrens vast te stellen. Enkel in Cadzand zien we een schaarstegrens die duidelijk boven het gemeentelijk gemiddelde ligt. Dit zien we terug in WOZ-waarden, transacties en in verhuisbewegingen. Zo heeft meer dan 60% van de woningen een WOZ-waarde van meer dan €355.000. Bovendien vertrekken er uit Cadzand veel meer huishoudens naar buiten de gemeente dan dat er van binnen de gemeente (inclusief Cadzand zelf) naar of binnen Cadzand verhuizen. Tegelijkertijd is het aandeel buitenlandse verhuizingen naar Cadzand zeer positief. Afgeleid kan worden dat Cadzand voor huishoudens vanuit de gemeente Sluis niet aantrekkelijk of betaalbaar is en voor huishoudens van buiten de gemeente wel.

Stec concludeert daarnaast dat regulering van tweede woningbezit vooral effectief is in de woonkernen. Op basis van diverse bronnen (BAG, BRP-register en forensenbelasting) geldt dat tweede woningbezit een significante rol speelt in de gemeente Sluis. Hierdoor lijkt een onttrekkingsvergunning voor tweede woningen een effectief instrument om de betaalbare woningvoorraad voldoende beschikbaar te houden. We zien dat tweede woningbezit duidelijk een grote rol speelt in de woonkernen welke in en direct bij het kustgebied gesitueerd zijn. Stec adviseert deze vergunning door te voeren in alle woonkernen. In 8 van deze 15 kernen ligt het aandeel tweede woningbezit op 10% of (fors) hoger. In de andere kernen ligt dit aandeel gemiddeld op zo'n 5%. Het inperken van tweede woningbezit in de 8 woonkernen kan in de praktijk leiden tot een verplaatsing (waterbedeffect) van het fenomeen 'tweede woningbezit' naar de andere kernen. Wij willen schaarse woningen in alle kernen kunnen beschermen. Effecten op het buitengebied binnen de gemeente zijn beperkt: zowel qua schaarste als qua leefbaarheidsgevolgen. Door regulering in de woonkernen wordt de maatregel ingezet op de locaties waar tweede woningbezit de grootste invloed heeft op de woningvoorraad. Dit

[3] Woningschaarste-onderzoek Sluis, Stec Groep 27 januari 2023.
[4] Hierna: Stec.

instrument kan op basis van dit onderzoek gelden tot de genoemde schaarstegrens van € 355.000 en in Cadzand mogelijk tot een hogere waarde.

Om reden van eenheid van regelgeving kiest de gemeente vooralsnog niet voor een differentiatie waarbij een hogere schaarstegrens wordt gesteld voor Cadzand. In de (nabije) toekomst kan dat standpunt, afhankelijk van monitoring van de feitelijke gevolgen, worden heroverwogen. Voor het overige wordt het schaarsteonderzoek van Stec onverkort gevolgd. Dat betekent dat een vergunningplicht wordt ingevoerd voor het onttrekken van woonruimte voor het gebruik als tweede woning voor die woningen tot een WOZ-waarde van € 355.000. Het aangehaalde schaarsteonderzoek dat is uitgevoerd door Stec is als bijlage bij deze toelichting gevoegd en maakt onverkort deel uit van de motivering voor wat betreft de invoering van de vergunningplicht ex artikel 3 van deze verordening. De conclusies van Stec voor dit onderdeel staan verwoord in paragraaf 2.3 van het schaarsteonderzoek.

Toeristische verhuur algemeen
Met ingang van 1 januari 2021 is de Huisvestingswet 2014 op grond van de Wet toeristische verhuur van woonruimte zodanig gewijzigd dat toeristische verhuur van woonruimte onder een apart regime gereguleerd kan worden. Aan gemeenten worden instrumenten gegeven om de handhaving mogelijk te maken en indien noodzakelijk de neveneffecten van de toeristische verhuur te voorkomen of beperken.

Aanleiding voor deze wet is de toenemende tendens van toeristische verhuur van woonruimte. Toeristische verhuur van woonruimte vond plaats lang voordat de digitale verhuurplatforms bestonden maar wel op een aanmerkelijk beperktere schaal. Door deze verhuurplatforms worden de vraag en het aanbod op een eenvoudigere wijze samengebracht, met als gevolg dat de toeristische verhuur van woonruimte aanzienlijk in omvang is toegenomen. Deze tendens is landelijk waar te nemen.

Bij de behandeling van de Wet toeristische verhuur heeft de minister gesteld dat in veel gevallen toeristische verhuur van woonruimte geen onwenselijke situatie oplevert wanneer de woonruimte kort, tijdelijk en aan een beperkt aantal gasten wordt verhuurd. Toeristische verhuur van woonruimte wordt gezien als een aanvulling op de gastvrijheidseconomie. Het kabinet staat positief tegenover toeristische verhuur van woonruimte, mits de publieke belangen op een adequate manier geborgd zijn. Grootschalige verhuur van woonruimte aan toeristen kan ook ongewenste gevolgen hebben op zaken als de woningmarkt, de leefbaarheid, de veiligheid en het gelijke speelveld met andere aanbieders van toeristische accommodaties. De wet biedt gemeenten nu het instrumentarium om de negatieve effecten van toeristische verhuur van woonruimte te bestrijden met behulp van het wettelijk systeem voor de regulering van toeristische verhuur van woonruimte.

De belangrijkste redenen voor het reguleren van toeristische verhuur van woonruimte zijn:
1. Het tegengaan van het oneigenlijk gebruik van woonruimten, met name in gebieden waar schaarste van woonruimte is;
2. De impact op de leefbaarheid van de woonomgeving, met name in gebieden waar een concentratie van toeristische verhuur plaatsvindt;
3. De (brand)veiligheid en huisvestingskwaliteit van woonruimten die voor toeristische verhuur worden aangeboden, niet iedere woonruimte is geschikt voor toeristische verhuur;
4. Het gelijke speelveld voor aanbieders van toeristische accommodatie voor toeristen kan worden verstoord.

In de gemeente Sluis spelen al deze aspecten. Zoals hiervoor reeds toegelicht is er schaarste in de woonkernen tot een WOZ-waarde van € 355.000 en in Cadzand hoger.

Zoals uit (de analyses die ten grondslag liggen aan) het Woonbeleid blijkt, wordt in de gemeente Sluis een significant deel van de woningvoorraad gebruikt als tweede woning (deeltijdwonen). Dat hangt mede samen met het gegeven dat in de periode 2014-2023 geen restricties gelden ten aanzien van het gebruik als tweede woning. De ruimhartige mogelijkheden om in de gemeente Sluis een tweede woning te mogen verwerven of behouden levert wel een (extra) druk op ten aanzien van het aspect toeristische verhuur van woningen. Het (deels) verhuren van de niet-permanent bewoonde woning is vaak een kostendrager voor behoud en onderhoud aan die woning. In toenemende mate ziet de gemeente dat woningen ook om die reden worden aangekocht: het primaire doel van zelfbewoning of eigen gebruik als deeltijdwoning verdwijnt naar de achtergrond. Het doel van aankoop en behoud van woningen verschuift naar het behalen van rendement door het structureel toeristisch verhuren van de woning.

Het gebruik van woningen voor toeristische verhuur, hetzij als kostendrager voor de eigen (tweede) woning, hetzij als investeringsobject primair bedoeld om rendement te behalen, leidt als vanzelfsprekend tot (nog) hogere prijzen op de woningmarkt. Reden voor de gemeente om het verdienmodel weg te nemen. Het structureel toeristisch verhuren van woonruimte is een lucratieve activiteit, zeker in combinatie met andere factoren zoals de prijsontwikkeling van onroerend goed in het algemeen en de historisch gezien nog steeds lage rente. In de praktijk leidt dat tot de situatie dat, zeker in de woonkernen direct langs de kustlijn, vragers naar woonruimte voor permanent verblijf moeten meebieden op woningen met vragers naar deeltijdwoningen die met toeristische verhuur een kostendrager hebben en met beleggers die woningen opkopen om toeristisch te verhuren. Gelet op het rendement dat te behalen is met verhuur komen vragers naar woonruimte voor permanent verblijf in de genoemde woonkernen niet of nauwelijks aan bod. De verhouding in het gebruik van woonruimte verschuift.

Met het stijgen van het aantal woningen dat toeristisch wordt verhuurd stijgt eveneens het aanbod van toeristische overnachtingsmogelijkheden in woningen. Die woningen zijn ooit gebouwd met het doel en volgens de eisen om daarin te wonen. Aan kortdurend verblijf (logies) worden andere eisen gesteld. Met het toenemen van het aanbod aan woningen groeit eveneens de zorg omtrent de (brand)veiligheid van de accommodaties die worden aangeboden. Eisen waaraan professionele aanbieders van overnachtingsmogelijkheden, tezamen met andere eisen, wel moeten voldoen. Er ontstaat aldus een scheefgroei in het speelveld tussen concurrerende aanbieders: professionele aanbieders van overnachtingsmogelijkheden voldoen aan strengere eisen dan (vaak particuliere) aanbieders van overnachtingsmogelijkheden van woningen. De gemeente vindt die situatie onwenselijk en streeft als zodanig naar een compleet beeld van het aantal aanbieders en het aanbod van toeristische overnachtingsmogelijkheden.

De Wet toeristische verhuur van woonruimte is stapsgewijs opgebouwd, waarbij de gemeente al naar gelang de inbreuk op het gebruik van de woningvoorraad, dan wel de leefbaarheid kan kiezen voor alleen een registratieplicht, dan wel aanvullend oor een meldplicht per verhuring en/of een nachtencriterium dan welk in de laatste instantie voor een vergunningplicht. Deze volgorde loopt dus van minder naar meer reguleren, waarbij elke verdergaande stap alleen kan als de voorgaande stap is genomen. In tabelvorm kan dit als volgt worden samengevat.

Fase	Keuze in de verordening
1	Enkel een registratieplicht
2	Een registratieplicht, gecombineerd met een meldingsplicht per overnachting en eventueel een maximum aan het aantal nachten dat een woning in gebruik mag worden gegeven voor toeristische verhuur.
3	Een registratieplicht, gecombineerd met een vergunningplicht gekoppeld aan een aantal overnachtingen of aan een maximum aantal accommodaties per gebied

In de Leefbaarheidsverordening gemeente Sluis 2022, in werking sedert 31 maart 2022, is gekozen voor inzet van de eerste stap. In deze verordening wordt ook de tweede stap ingevoerd waarbij de meldingsplicht gecombineerd wordt met een maximum van 28 nachten per kalenderjaar voor het in gebruik geven van woonruimte voor toeristische verhuur. Invoering van de derde fase zoals verwoord vinden we in dit stadium een te vergaande maatregel.

Regulering ex artikel 23a Huisvestingwet: verbod om een woonruimte zonder registratienummer voor toeristische verhuur aan te bieden

In de eerste stap kan een registratieplicht worden ingevoerd. Deze registratieplicht is ingevoerd per 31 maart 2022 voor het werkingsgebied zoals dat is opgenomen in artikel 2 van deze verordening. Daarbij is, onder meer, de volgende motivering meegegeven.

Doel van deze registratieverplichting is het verkrijgen van meer inzicht in waar, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Dit is noodzakelijk om effectief toezicht te kunnen houden en te kunnen handhaven op overtredingen van het Kader toeristische verhuur en deze verordening. Daarnaast komt daarmee data beschikbaar die gebruikt kan worden om te bekijken of andere maatregelen nodig zijn.

Registratie is geen zware maatregel. Registratie kan op eenvoudige wijze digitaal worden gedaan en kost niets. De registratieplicht geldt voor alle woningen die geheel of gedeeltelijk tegen betaling voor verblijf worden aangeboden aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven. De wet definieert toeristische verhuur van woonruimte als het: 'in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen'. Het maakt daarbij niet uit of de woning geheel of gedeeltelijk (Bed&Breakfast) wordt verhuurd.

Registratie is een instrument dat vooraf gaat aan de meldplicht. De registratieplicht, het nachtencriterium (met meldplicht) en de vergunningplicht voor toeristische verhuur van woonruimte kunnen, maar hoeven niet per se gecombineerd te worden ingezet. De meld- en de vergunningplicht kunnen echter slechts in de verordening worden opgenomen als ook een registratieplicht is ingevoerd. Een meldplicht kan onder de Huisvestingswet alleen worden ingevoerd als er ook een nachtencriterium is gesteld. De gemeente Sluis kiest niet voor een vergunningplicht. De gemeente meent dat een vergunningplicht een buitenproportionele maatregel is.

De bepalingen gelden voor het gehele grondgebied van de gemeente Sluis. De aanwijzing geschiedt op grond van de overtuiging dat deze maatregelen nodig en geschikt zijn voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving (artikelen 2 en 23a, eerste lid, van de wet). Elke aanwijzing en elke in de verordening opgenomen maatregel met betrekking tot toeristische verhuur van woonruimte moet zijn beargumenteerd aan de hand van een van dit vereiste, zo volgt uit artikel 2 van de wet.

De inzet van elk instrument moet gemotiveerd worden door noodzakelijkheid, geschiktheid, en proportionaliteit serieus te onderbouwen. Wanneer hieraan wordt voldaan, kan de gemeente kiezen voor een gelijktijdige invoering van de verschillende instrumenten. Soms is het inzicht dat de registratieplicht biedt nodig om de inzet van de verdergaande maatregelen te onderbouwen. In dat geval ligt een gefaseerde invoering voor de hand.

Het wetenschappelijk aantonen van een causale relatie tussen de toenemende mate van toeristische verhuur en de ontwikkeling van de leefbaarheid van de woonomgeving is complex. Voor de duur van de verhuurperiode geldt in het algemeen: hoe korter, hoe groter het risico van overlast: wie ergens voor langere tijd gaat wonen, heeft allicht eerder de neiging om zich als sociale buurtgenoot te gedragen dan wie ergens maar kort zit.

Kortdurende toeristische verhuur van woonruimte wordt in de praktijk vaak geassocieerd met 'AirBnB', hoewel dat niet helemaal synchroon loopt. Het platform AirBnB is deels breder (zo kan bijvoorbeeld ook kortdurende kamerverhuur via AirBnB worden aangeboden en wordt AirBnB inmiddels in grote getale door professionele verhuurders gebruikt). Andersom kan woonruimte ook op andere wijze worden aangeboden, zoals via andere boekingswebsites, (fysieke) verhuurkantoren of onderhands. De associatie tussen kortdurende toeristische verhuur van woonruimte en AirBnB zit vooral in de opkomst daarvan die grotendeels synchroon loopt. Sinds de opkomst van AirBnB omstreeks 2010 is het aanbod van woonruimte voor verhuur in Amsterdam vertienvoudigd. Dergelijke cijfers zijn ook in Zeeland te zien. Het Kenniscentrum Kusttoerisme gaf in 2017 al aan dat de nadelen daarmee ook zichtbaarder worden. Aanvankelijk werd het (laten) gebruiken van woonruimte voor toeristische verhuur omarmd als een waardevolle overgang van de deeleconomie, van bezit naar gebruik. Later werd duidelijk dat niet enkel het bestaande gebruik wordt geïntensiveerd maar dat het ook (schaarse) woonruimte aan het regulier gebruik onttrekt. Overlast voor omwonenden, druk op de woningmarkt, oneerlijke concurrentie en belastingontduiking zijn veel gehoorde bezwaren. Onmiskenbaar heeft verhuur van woonruimte effect op de bedrijfsmatige sector, met name in de niet-zakelijke hotelbranche en lagere prijssegmenten. Aan die bedrijfsmatige sector worden echter wel hogere eisen gesteld. Typerend is bijvoorbeeld dat het aantal woningen waarop toeristenbelasting wordt betaald niet substantieel stijgt.

Het is lastig om een compleet beeld te vormen van de mate waarin toeristische verhuur van woonruimte plaatsvindt. Om die reden voert de gemeente thans een registratieplicht in.

Voorts werd in de toelichting het volgende overwogen:

Wel ontvangt de gemeente signalen die direct of indirect druk zetten op de leefbaarheid. Het gaat daarbij (niet-uitputtend) om:

- *De druk op de woningmarkt doordat woningzoekers voor permanente bewoning minder hoge prijzen kunnen bieden dan beleggers;*
- *Een steeds groter aantal woningen dat structureel wordt gebruikt voor toeristische verhuur. Omwonenden ervaren minder binding van de verhuurder met de omgeving en ervaren meer overlast;*
- *Verkeers- en parkeeroverlast, door grotere groepen, veel laad- en losactiviteiten in de vaak smalle dorpsstraten die daar niet op zijn berekend;*
- *Overlast als gevolg van het dag/nachtritme van toeristen dat niet altijd synchroon loopt met vaste inwoners (geluid);*
- *Faciliteiten voor afvalinzameling die niet zijn berekend op steeds wisselende groepen toeristen.*

Het is daarbij tekenend in welke grote getale vaste inwoners van (bijvoorbeeld) Cadzand, Zuidzande of Nieuwvliet deze signalen ondertekend hebben ingediend in de zienswijzefase om te komen tot deze verordening. Die signalen komen overeen met het eerder genoemde veldonderzoek waarbij, in dat specifieke geval in Breskens, eveneens als veel gehoord naar voren kwam dat recreanten in woningen voor overlast zorgen, zoals met velen in een woning, parkeeroverlast en geluidsoverlast in de vroege uren. Leefbaarheidsproblemen als gevolg van botsende levensstijlen en verdringing van bepaalde groepen van de woningmarkt door groepen niet-permanente bewoners met een goed gevulde portemonnee zijn in het door provincie en gemeente omarmde Plan van aanpak Plancapaciteit als bedreiging genoemd. Ten slotte mag in dit verband niet onvermeld blijven dat ook verhuurders in grote getale erkennen dat leefbaarheidsproblemen wel degelijk spelen.

De gemeente meent dat, uit het samenstel van factoren kan worden afgeleid dat een aannemelijk verband bestaat tussen het vóórkomen of erger worden van de druk op de leefbaarheid en het inperken van structurele toeristische verhuur. Een aantal maatregelen is nodig om de trend te keren. In deze eerste fase wordt daarbij ingezet op een registratieplicht.

Ten slotte wordt de volgende passage geciteerd.

De gemeente voert de registratieplicht in over het gehele grondgebied. De gemeente is zich er van bewust dat de problematiek in de ene kern wellicht wat meer of minder actueel is dan in de andere kern maar heeft een algemene verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in de kernen. Problemen die in de ene kern spelen verplaatsen zich gemakkelijk naar de enkele kilometers verder gelegen kernen met hetzelfde profiel.

Binnen het werkingsgebied van de verordening zal het eenvoudiger worden om data als sturingsinstrument te verzamelen voor een evaluatie na één toeristisch seizoen, wordt toezicht en handhaving gemakkelijker en kan gemakkelijker de koppeling worden gemaakt met eisen op het gebied van (brand)veiligheid en belastingplicht.

Samengevat kan uit de totstandkoming van de Leefbaarheidsverordening gemeente Sluis 2022 worden afgeleid dat het gemeentebestuur:

- de invoering van een registratieplicht als een noodzakelijke eerste stap zag om de benodigde data te verzamelen om vervolgstappen voor regulering te kunnen overwegen;
- de invoering van een registratieplicht, als lichte maatregel, afdoende kon motiveren met een beroep op de toenemende druk op de leefbaarheid in de woonkernen. Er is geen sprake van disproportioneel handelen;
- de invoering van een registratieplicht voor het gehele grondgebied wenselijk achtte, onder meer om toezicht te kunnen houden op aspecten rondom (brand)veiligheid, belastingbetaling en het gelijke speelveld met de bedrijfsmatige verblijfsrecreatieve sector.

Naar woningschaarste als grondslag voor invoering van de registratieplicht is in 2022 nog geen onderzoek gedaan.

De registratieplicht geldt voor alle vormen van toeristische verhuur van woonruimte. Het gaat daarbij zowel om vakantieverhuur (waarbij de woning wordt verhuurd en de bewoner of hoofdgebruiker niet aanwezig is) als Bed & Breakfast (waarbij een deel van de woning wordt verhuurd op het moment dat de hoofdgebruiker/bewoner zelf in diezelfde woning verblijft). Gelet op de doelstellingen die het gemeentebestuur nastreeft is dat een logische keuze. De in 2022 genoemde argumenten hebben in feite niet aan kracht verloren. Wel zijn er thans redenen om vervolgstappen te nemen in de vorm van een meldingsplicht en nachtencriterium en de motivering daarop aan te vullen.

Evaluatie toeristische verhuur

De ingevoerde registratieplicht is na verloop van één jaar geëvalueerd. De uitkomsten daarvan zijn per brief van het college aan de gemeenteraad kenbaar gemaakt. Deze brief is op 24 januari 2023 openbaar door het college aan de gemeenteraad toegezonden. Uit deze evaluatie volgt dat tussen de 600 en 950 woningen in de gemeente Sluis toeristisch wordt verhuurd. Uitgaande van 14.200 woningen betekent dit dat 4,2% tot 6,7% van de woningvoorraad toeristisch wordt verhuurd. Grofweg wordt aldus in ieder

geval 1 op de 20 woningen en wellicht een hoger aantal in de gemeente toeristisch verhuurd. Stec stelt in haar rapportage voorzichtigheidshalve dat in ieder geval 3% van de woningen toeristisch wordt verhuurd. Uiteraard zijn dit momentopnames. Mede op advies van Stec wordt ingezet op een continue monitoringssysteem om daar waar nodig bij te sturen.

Onderbouwing instrumentarium

Niet ter discussie staat dat toeristische verhuur van woonruimte een groeiende markt betreft. Dat is een minder gunstige ontwikkeling gezien vanuit het licht van de krappe woningmarkt en leefbaarheid.

De registratieplicht in de gemeente Sluis laat zien dat toeristische verhuur van woningen een rol speelt op de reguliere woningmarkt van de gemeente Sluis. Door een meldplicht in te voeren wordt dit nog scherper in beeld gebracht. Dit wordt gekoppeld aan een nachtencriterium om ervoor te zorgen dat de betaalbaarheid en leefbaarheid in de kernen niet verder onder druk komt te staan. Hiervoor is het noodzakelijk dat de gemeente erop toeziet dat verhuurders zich registeren. Veel verhuurders verhuren hun woning ook buiten de online verhuurplatforms en registreren zich daardoor (onbedoeld) niet. Informeren en handhaven is daarom noodzakelijk voor een succesvol resultaat van dit instrument.

Schaarste-onderzoek toont aan dat er in de gehele gemeente schaarste voordoet in het betaalbare woningsegment tot €355.000 en in Cadzand mogelijk tot een hogere prijsgrens. De onderbouwing van dit inzet is hiervoor toegelicht en geldt tevens als onderbouwing voor de invoering van een meldplicht met nachtencriterium.

De registratieplicht laat de gemeente zien waar toeristische verhuur zich (met name) voordoet en op basis hiervan kan het effect daarvan worden bepaald. De gemeente Sluis ziet deze effecten in de vorm van toenemende krapte op de woningenmarkt en een negatieve impact op de leefbaarheid in de woonkernen. De gemeente wil nu via de Huisvestingsverordening een meldplicht en nachtencriterium invoeren. Een gemeente kan deze maatregelen instellen indien dat noodzakelijk is voor de leefbaarheid van de woonomgeving en/of schaarste op de woningmarkt leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Deze schaarste is al aangetoond zoals hiervoor toegelicht. In tegenstelling tot schaarste staat de leefbaarheid in de woonkernen in principe los van WOZ-waarden.

Om een huisvestingsverordening te onderbouwen kan voor bepalingen over opkoopbescherming en toeristische verhuur de impact op leefbaarheid ten grondslag liggen. Andere instrumenten in de huisvestingsverordening kunnen enkel via schaarste-onderzoek worden onderbouwd. Er is op nog weinig plekken gebruik gemaakt van leefbaarheidsonderzoek en dus is er nog weinig bekend over wat wel en niet kan worden meegewogen in dergelijk onderzoek.

Een voorbeeld is de gemeente Purmerend. Het college had een leefbaarheidstoets uitgevoerd ter onderbouwing van het niet vergunnen van omvorming van woningen (verkamering). Gemeente Purmerend voerde hierbij de volgende specifieke leefbaarheidsissues aan:

1. Enquête onder inwoners: Op basis van enquêtes onder huishoudens bleek dat de betreffende wijk gemiddeld scoort vergeleken met andere wijken in Purmerend.
2. Clustering: uit een analyse van woonobjecten blijkt dat in de straat waar het instrument van toepassing zou zijn, nog één woning omgevormd is naar twee woonruimtes. Daarnaast was in dezelfde wijk in een andere straat ook een woning omgevormd. Er was dus sprake van clustering.
3. Kwaliteit van de bestaande voorraad: de woningen in de wijk zijn woningen uit de jaren zeventig die gehorig zijn, waardoor het college vreest voor geluidsoverlast als de woning zou worden omgevormd.

4. Parkeerdruk: De gemeente concludeert op basis van verkeersonderzoek dat de bezettingsgraad van parkeerplaatsen in de wijk hoog is. Het college stelde zich op het standpunt dat de parkeerdruk in de buurt al zo hoog is dat de extra parkeerbehoefte die voortvloeit uit de omzetting van de woning niet op te lossen zou zijn op de openbare weg zonder dat de parkeerdruk daarmee onaanvaardbaar toe zou nemen.

Vanwege de clustering, de vrees voor geluidsoverlast en de hoge parkeerdruk was het college van oordeel dat verlening van de vergunning een onaanvaardbare inbreuk zou maken op de leefbaarheid. De Afdeling volgde het college in dit standpunt en oordeelde dat de woningvormingsvergunning terecht, op grond van de leefbaarheidsoverwegingen, was geweigerd.

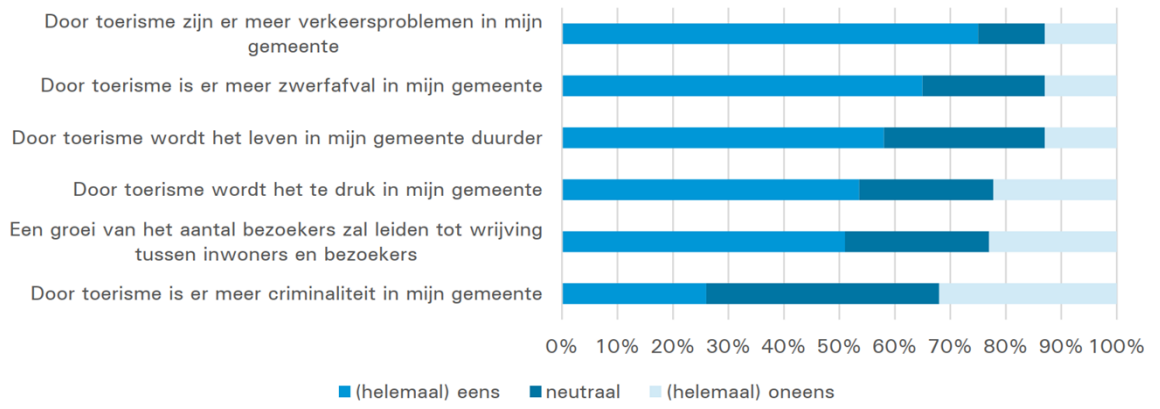
Belangrijk is dat het in deze situatie gaat om een onderbouwing van het weigeren van een vergunning en niet om een onderbouwing van de huisvestingsverordening op zichzelf. Toch geeft het wel richting waar aan kan worden gedacht bij het onderbouwen van een verordening op basis van leefbaarheid. In andere relevante stukken vanuit het Rijk, uitspraken van de Raad van State en input van advocaten blijkt dat onderwerpen als veiligheid, geluidsoverlast, afval- & stankoverlast, parkeerproblematiek en clustering belangrijke indicatoren zijn waarmee leefbaarheid kan worden gemeten.

De belangrijkste input om te bepalen hoe de leefbaarheid in de kernen wordt ervaren (in relatie tot toerisme) is het onderzoek dat is uitgevoerd door het Kenniscentrum Kusttoerisme: 'Toerisme in Sluis: de mening van de inwoner' (2022). Voor het leefbaarheidsonderzoek baseren we ons dus op dit onderzoek. Ter inleiding wordt in dit onderzoek gesteld: 'Het onderzoek is bedoeld om inzicht te krijgen in hoe inwoners van Zeeland anno 2022 aankijken tegen toerisme in hun directe leefomgeving, in welke mate zij het toerisme steunen en welke factoren daarop van invloed zijn. En in hoeverre dit is veranderd ten opzichte van 2019. Het onderzoek signaleert kansen en uitdagingen die kunnen worden aangepakt om ervoor te zorgen dat inwoners zoveel mogelijk de meerwaarde van de vrijetijdssector ervaren.'

Het onderzoek geeft inzichten in de invloed die toerisme op de ervaren woon- en leefkwaliteit heeft. Het onderzoek richt zich op het effect van toerisme op de ervaren leef- en woonkwaliteit. Toeristische verhuur van woningen is daar een belangrijk onderdeel van. De enquêteresultaten geven inzicht in de ervaren effecten van toeristische verhuur.

Het onderzoek van het Kenniscentrum
In deze paragraaf lichten we de belangrijkste input uit het onderzoek van Kenniscentrum Kusttoerisme uit om leefbaarheidsproblematiek in Sluis beter in beeld te brengen. De input is soms niet 1-op-1 te vertalen naar effecten door toeristische verhuur maar geven wel een goede indicatie hoe toerisme invloed heeft op de ervaren leefbaarheid. Uit het onderzoek blijkt dat de meerderheid van de inwoners (57%) uit de gemeente Sluis zich zorgen maakt over de manier waarop het toerisme zich ontwikkelt (p. 10 en 11 van het onderzoek): 'Wanneer we inzoomen op de resultaten per woonkern (…), zien we dat in bijna alle woonkernen ten minste de helft van de respondenten aangeeft zich zorgen te maken over de manier waarop het toerisme zich ontwikkelt. In Groede (73%), Cadzand (70%) en Breskens (69%) maken relatief de meeste inwoners zich hierover zorgen. Het minst bezorgd is men in de kernen Eede (33%) en Sluis (30%), maar ook hier gaat het nog steeds om ongeveer een derde van de respondenten die zich zorgen maakt.' Bovenstaande laat zien dat leefbaarheidsproblematiek die door toerisme wordt veroorzaakt in de gehele gemeente wordt ervaren. Dit betekent dat – op basis van deze input – er geen onderscheid kan worden gemaakt tussen kernen. Het onderzoek laat veel positieve effecten zien die inwoners ervaren vanuit toerisme. Zo zijn inwoners doorgaans trots op de toeristische aantrekkingskracht van de gemeente, is men blij met inkomsten die toerisme genereert en ziet men dat door toerisme het aantal horeca- en winkelpunten groot is. Tegelijkertijd worden er in gemeente Sluis ook duidelijk negatieve effecten vanuit het toerisme ervaren. Dit uit zich met name in

verkeersproblematiek, zwerfafval en het duurder worden van het levensonderhoud in de gemeente (p. 30 en 31 van het onderzoek):



Uit het onderzoek blijkt bovendien dat deze effecten in iedere kern in meer of mindere mate wordt ervaren. In met name Breskens, Groede, Cadzand, Waterlandkerkje en Zuidzande worden de negatieve impact gevoeld. In Aardenburg, Eede, IJzendijke en Retranchement worden de genoemde negatieve effecten minder sterk ervaren, maar ook in deze kernen ligt het aandeel rond de 40%. We concluderen dan ook dat negatieve effecten van toerisme door inwoners in de gehele gemeente wordt ervaren.

Gedurende het opstellen van Woonbeleid voor de gemeente Sluis, voerden we gesprekken met inwoners, dorpsraden en andere belanghebbenden. Tijdens deze gesprekken kwam regelmatig naar voren dat inwoners negatieve effecten ervaren van toeristische verhuur. Negatieve ervaringen komen voort vanuit bijvoorbeeld verkeers- en parkeerproblematiek (zoals wordt bevestigd door het onderzoek van Kenniscentrum Kusttoerisme). Maar bijvoorbeeld ook vanuit het gebrek aan verbondenheid met de kern van 'bewoners' van toeristisch verhuurde woningen. Dit leidt tot lege woningen in de winter en een gebrek aan draagvlak voor sport- en verenigingsleven en sociale veiligheid en betrokkenheid. Deze gesprekken zijn in lijn met de formele verzoeken tot regulering die wij in 2021 ontvingen van betrokken partijen. De ervaren leefbaarheidsproblematiek is lastig om op basis van objectieve gegevens te toetsen. Wel geeft het gebruik van woningen inzicht in de mate waarin het niet regulier bewonen van woningen aan de orde is in de gemeente. Uit gemeentelijke belastingcijfers (2020) blijkt dat slechts 83,6 van de reguliere woningen, regulier worden bewoond. Een opvallend gegeven is bovendien dat het aandeel toeristische verhuur in Sluis gelijk ligt of hoger is dan landelijk het aandeel van particuliere verhuur op de reguliere woningmarkt (6%).

Toerisme in zijn algemeenheid heeft zowel positieve als negatieve gevolgen voor het ervaren woongenot in een gemeente. Het onderzoek van Kenniscentrum Kusttoerisme biedt duidelijke indicatoren dat negatieve effecten van toerisme in het algemeen en toeristische verhuur van woonruimte in het bijzonder van invloed zijn op de ervaren leef- en woonkwaliteit. Het onderzoek naar de effecten door toeristische verhuur geeft een indicatie hoe toerisme invloed heeft op de ervaren leefbaarheid in *de* gemeente Sluis. In het onderzoek is een vraagstelling die direct gekoppeld kan worden aan effecten van toeristische verhuur op de (reguliere) woningmarkt: 'Op welke thema's moet de gemeente volgens inwoners actie ondernemen?' (pagina 37 en 38). Hierbij geeft 82% van de respondenten aan dat dit op het gebied van 'Beschermen van het woningmarkt tegen toeristisch gebruik (bijvoorbeeld particuliere verhuur en/of tweede woning)' moet gebeuren. Deze percentages variëren per kern tussen de 72% en 91%. Dit gevoel wordt dus bij respondenten van iedere kern zeer sterk ervaren. Het beschermen van de reguliere woningmarkt door toeristisch gebruik op een bepaalde manier aan banden te leggen wordt breed gedeeld.

Onze conclusie: leefbaarheidsonderzoek is ondersteunend als onderbouwing voor de Huisvestingsverordening. Vele indicatoren geven aanleiding om aan te nemen dat toeristische verhuur van reguliere woningen leiden tot ervaren negatieve gevolgen. Uit de hiervoor opgenomen afbeelding blijkt duidelijk waar de zorgen van vaste bewoners zich op richten en hoe groot die zorgen procentueel zijn. Ter vergelijking: in de gemeente Amsterdam is de gemiddelde ervaren overlast op bijna de helft van de bewoners becijferd.

Het doel dat wordt nagestreefd met de inzet van de huisvestingsverordening wordt zeer breed binnen de gemeente gedeeld. Deze conclusie sluit namelijk naadloos aan bij gesprekken die met relevante stakeholders worden gevoerd als het gaat om de belangen van permanente bewoners. Rode draad daarbij is dat een meer nadrukkelijk onderscheid wenselijk wordt geacht tussen recreatiegebieden (bedoeld voor verblijfsrecreatie voor kortdurend verblijf) en woongebieden (waar een zekere mate van duurzaamheid van verblijf wordt nagestreefd). Leefbaarheidsaspecten staan los van de woningwaarde. In de woonkernen staan woningen op korte afstand van elkaar, vaak aaneen gebouwd, waardoor gehorigheid in relatie tot het over het algemeen iets ander leefritme al snel tot overlast leiden en de leefbaarheid onder druk zetten. Woningen zijn oorspronkelijk niet gebouwd met het doel om (groepen) toeristen voor korte duur logies te verlenen, terwijl de woonkernen daar ruimtelijk ook niet op zijn ingericht. De nog steeds toenemende mate waarin woningen in de woonkernen voor toeristische verhuur worden aangeboden versterkt dit leefbaarheidsprobleem.

Regulering ex artikel 23b Huisvestingswet: verbod om een woonruimte te verhuren zonder voorafgaande melding van die overnachting in combinatie met een maximaal aantal nachten dat de betreffende woning voor toeristische verhuur in gebruik mag worden gegeven
Schaarste-onderzoek en leefbaarheidsonderzoek geven op grond van vorenstaande aanleiding om bij de regulering van toeristische verhuur een stap verder te gaan dat een registratieplicht. Wij menen dat deze stap noodzakelijk en geschikt is, evenredig is en voldoet aan uitgangspunten van proportionaliteit en subsidiariteit.

De inzet van de meldingsplicht en het nachtencriterium ziet enkel op woningen in de woonkernen conform de begrenzing in bijlage A bij deze verordening. Dit is anders dan de inzet van de registratieplicht die gemeentebreed geldt. In dit stadium zien wij geen rechtvaardiging voor inzet van een meldingsplicht en nachtencriterium buiten de woonkernen. Daarnaast geldt de meldingsplicht en het nachtencriterium niet voor Bed & Breakfast. Bij Bed & Breakfast is de (hoofd)bewoner/gebruiker van de woning ten tijde van de verhuur in de woning aanwezig. Bij deze vorm van toeristische verhuur wordt een woning dus niet feitelijk (ongewenst) onttrokken aan de woningvoorraad. Daarnaast speelt leefbaarheidsproblematiek met name in die panden waar toeristische verhuur in plaats van bewoning voorkomt.

Wij menen dat een criterium van 28-nachten recht doet aan de doelstellingen die de gemeente nastreeft in relatie tot de doelstelling uit de Huisvestingswet. Met dit criterium wordt het, anders dan bij een hoger nachtencriterium feitelijk niet mogelijk om sec een verdienmodel te creëren. Het is lastig om een generieke uitspraak te doen over het omslagpunt van winstgevendheid. Een rekensom zal al snel leiden tot discussie over de vraag of deze in een individuele casus opgaat. Daarbij spelen aspecten als de WOZ-waarde, de daarmee samenhangende hoogte van de waterschaps- en gemeentelijke belastingen, de energierekening en onderhouds- en investeringslasten een rol. Sommige lasten, zoals de onroerend zaakbelasting, zijn voor iedere woninggebruiker van toepassing ongeacht de vraag of een woning voor permanente of tweede bewoning wordt gebruikt. Andere lasten, zoals de forensenbelasting, gelden niet voor permanente bewoners of zullen, zoals energiekosten, oplopen naar mate een woning vaker wordt gebruikt. Daarnaast geldt dat de grootte en mate van luxe in een woning differentiatie in opbrengst mogelijk maken. Wij menen dat bij een gemiddelde woning het omslagpunt tussen kosten en baten uit de woning tussen de 30 en 40 nachten zal liggen. Daarbij is niet

meegerekend de mogelijkheid tot speculeren op waardestijging van onroerend goed. Om te voorkomen dat het aantrekkelijk wordt een woning als beleggingsobject aan te kopen en daarmee ongewenst een woning aan de woonruimtevoorraad te onttrekken kiest de gemeente voor een nachtencriterium dat daar net onder ligt.

Die keuze is mede gebaseerd op het in de praktijk veelvuldig geconstateerde dubbelgebruik tussen tweede bewoning en toeristische verhuur. Bij dit dubbelgebruik zal de aankoopbeslissing gebaseerd zijn op het genot dat de koper voor zichzelf voor ogen heeft bij aankoop en daarbij opgeteld de mate waarin toeristische verhuur de bij een woning behorende (vaste) lasten kan compenseren. Permanente bewoners kunnen die afweging in veel mindere mate maken. Zij hebben de woning immers vrijwel continue nodig voor het gebruik als permanente bewoning door zichzelf. Om het speelveld hier gelijk te trekken sluit de gemaakte keuze aan bij de gemiddelde permanente bewoner die de keuze zou kunnen maken om gedurende een eigen vakantie zijn woning te verhuren. Die mogelijkheid becijferen op we gemiddeld 4 weken per jaar, te verdelen over door de hoofdgebruiker zelf te maken keuzes en sluit goed aan bij een in Nederland gemiddeld aantal vakantiedagen.

Met de keuze voor 28 nachten creëren we dus een meer gelijk speelveld. Zowel permanente bewoners als tweede woningbezitters krijgen de mogelijkheid de woning maximaal 28 nachten per jaar voor toeristische verhuur in te zetten. Het voordeel dat tweede woningbezitters in de praktijk ervaarden door meer dan permanente bewoners een kostendrager te kunnen inzetten vervalt. De positie van woningzoekenden voor permanente bewoning verbetert. De beschikbaarheid van (schaarse) woonruimte voor woningzoekenden voor permanente bewoning verbetert daarmee. De leefbaarheid wordt hiermee ten positieve beïnvloed.

Anders dan bij de vergunningplicht voor tweede bewoning voert de gemeente bij het reguleren van toeristische verhuur geen maximale WOZ-waarde in waarboven een vrijstelling geldt. Het verdienmodel, althans het inzetten van een kostendrager bij toeristische verhuur, wijzigt niet bij een bepaalde grens. Duurdere woningen zullen in hoofdregel hogere kosten met zich meebrengen maar kennen in de regel ook een hoger te behalen omzet per overnachting. Meer ruimhartige mogelijkheden voor toeristische verhuur zorgen aldus, ongeacht de woningwaarde, voor een opdrijvend prijseffect van woonruimte.

De woningwaarde sec heeft geen invloed heeft op de ervaren leefbaarheid in de dorpskernen. De gemeente Sluis kent over het algemeen kleine dorpskernen waarbij woningen met verschillende woningwaarden in elkaars directe nabijheid zijn gesitueerd. Leefbaarheidsproblematiek die samenhangt met een te groot aandeel van te verhuren woningen speelt onafhankelijk van de woningwaarde.

Ten slotte is het goed in dit kader te onderkennen dat de paragraaf toeristische verhuur in deze verordening op zichzelf niet zorgt voor een materiële inperking van de rechten van eigenaren van onroerend goed. De beperking tot het vrije gebruik van eigendom vloeit reeds voort uit de thans vigerende (onherroepelijke) bestemmingsplannen die bij een woonbestemming allen een zekere mate van duurzaamheid van verblijf eisen. Permanente bewoning en tweede bewoning voor zichzelf hebben de kenmerken van duurzaamheid van verblijf in zich. In de op de ruimtelijke ordening gebaseerde rechtspraak is uitgemaakt dat verhuur voor kortdurend toeristisch verblijf die duurzaamheid van verblijf niet kent en daarmee strijdig is met het bestemmingsplan. Toeristische verhuur in meer dan incidentele mate is daarmee ook voorafgaand aan invoering van deze verordening niet toegestaan. De gemeente Sluis kiest op dit moment voor een invoering van deze verordening omdat schaarste- en leefbaarheidsmotieven daartoe aanleiding geven. De ruimtelijke ordening ziet (onder meer) op het woon- en leefklimaat ter plaatse, mede in relatie tot gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen. De te maken afwegingen kunnen op enig moment van elkaar verschillen, hoewel eenheid van regelgeving door het gemeentebestuur nagestreefd wordt.

De voorgestelde meldingsplicht en nachtencriterium sluit aan bij de op dit moment geldende (ruimtelijke) regelgeving. Het komt aldus de eenheid van regelgeving ten goede. Kortdurend incidenteel afwijken van het bestemmingsplan wordt, in lijn met deze verordening, geobjectiveerd op maximaal 28 nachten verhuur per jaar. Een inperking van het eigendomsrecht is daarmee, los van een aantal formele vereisten rondom het doen van melding, inhoudelijk niet aan de orde.

Gelet op het feit dat toeristische verhuur van woonruimte in meer dan incidentele mate ook thans een niet toegestane activiteit is kent deze paragraaf, anders dan de paragraaf omtrent tweede woningen, geen overgangsrecht. Het handelen in strijd met wet- en regelgeving is de verantwoordelijkheid van de overtreder. Dat geldt te meer omdat verhuur van woonruimte gezien kan worden als een (semi) commerciële activiteit waar in ieder geval een gemiddelde of bovengemiddelde onderzoeksplicht voor de verhuurder geldt. Ten aanzien van het niet voorzien in overgangsrecht geldt daarnaast dat voor iedere verhuurder in ieder geval sedert de openbaarmaking van het ontwerp Kader toeristische verhuur medio 2021 duidelijk mag zijn dat toeristische verhuur in strijd is met de vigerende regelgeving. Actieve gemeentebrede handhaving, voor zover de 28-nachten-regeling wordt overtreden wordt eerst toegepast vanaf 1 januari 2024. Iedere verhuurder heeft aldus in ieder geval 2,5 jaar de tijd gehad om de verhuuractiviteiten af te bouwen en daarmee ruimhartig de mogelijkheid gehad te voldoen aan contractuele verplichtingen. Voor overgangsrecht is dan ook geen aanleiding.

Regulering ex artikel 41 Huisvestingswet: opkoopbescherming
In de ontwerpverordening, zoals deze bij besluit van 9 februari 2023 ter inzage is gelegd, is ontwerpregelgeving voorgesteld rondom opkoopbescherming. Uit onderzoek van Stec blijkt dat 12% van de woningen in de afgelopen 5 jaren door investeerders is opgekocht. Er bestaat dus een te objectiveren aanleiding om opkoopbescherming in te voeren. Wij menen in dit stadium dat het samenstel van instrumenten om tweede bewoning en toeristische verhuur te reguleren voldoende bescherming biedt om het instrument opkoopbescherming vooralsnog niet in te voeren. Wel wordt in de verordening een paragraaf gereserveerd hiertoe. Uit evaluatie kan op enig moment een andere afweging volgen en een herziening van de verordening worden voorgesteld.

Wijzigingen ten opzichte van de ontwerp-Huisvestingsverordening
Los van deze tekstuele toelichting bestaande uit de motivering en het schaarsteonderzoek zijn ten opzichte van de voor inspraak vrijgegeven ontwerpverordening een aantal passages gewijzigd. De motivering van de verordeningsbepalingen volgt uit deze toelichting. Een motivering op de wijzigingen volgt uit de Nota zienswijzen zoals die bij het raadsvoorstel (juni 2023) is gevoegd.

<u>Technische verduidelijking in de begripsbepaling</u>
In de begripsbepalingen zijn een aantal begrippen toegevoegd en verduidelijkt die samenhangen met de wijzigingen die worden voorgesteld en/of voor meerdere uitleg vatbaar waren. Inhoudelijke wijzigingen zijn voor het overige niet beoogd. Wel is het onderscheid tussen vakantieverhuur en Bed & Breakfast duidelijker verwoord.

<u>Artikel 3 lid 3: plafond tot € 355.000</u>
In lijn met het schaarste-onderzoek wordt de vergunningplicht voor het gebruik van tweede woningen beperkt tot woningen met een WOZ-waarde tot € 355.000.

<u>Artikel 4 lid 1: administratieve wijziging per woonruimte en door de eigenaar</u>
De tekst van artikel 4 is gewijzigd om een aantal formele aspecten te verduidelijken.

<u>Artikel 6 lid 4: heroverweging van rechten bestaande tweede woningbezitters</u>
Zienswijzen geven aanleiding om op meer ruimhartige wijze tegemoet te komen aan de rechten van de huidige tweede woningbezitters.

Paragraaf 4 opkoopbescherming vooralsnog vervallen en gereserveerd
De meerwaarde van regulering vervalt op dit moment.

Bijlage 1: kaarten toepassingsbereik toegevoegd
Conform de vrijgegeven tekst geldt de verordening binnen de woonkernen. Ter verduidelijking en om discussie te voorkomen zijn kaarten toegevoegd.

Bijlage 2: de tabel sloot niet goed aan op artikel 13;
In deze tabel is een regel toegevoegd.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 Definities
In artikel 1 zijn een aantal definities opgenomen. Deze sluiten zoveel mogelijk aan bij de Wet.

Artikel 2 Toepassingsbereik
In artikel 2 is het werkingsgebied van de verordening bepaald. De registratieplicht voor toeristische verhuur wordt gezien als een lichte maatregel waarbij geen zware eisen aan de motivering worden gesteld. Registratie is een eenmalige, kosteloze handeling van verhuurders van woonruimte. De gemeente gebruikt de verkregen data voor het afwegen van toekomstige beleidsmaatregelen. Daarnaast geldt dat de data wordt gebruikt in relatie tot (brand)veiligheidscontroles. Dat rechtvaardigt een gemeentebrede invoering, ongeacht de locatie. Dit werkingsgebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente.

De meldplicht in combinatie met het nachtencriterium (toeristische verhuur) en de vergunningplicht (tweede woningen) zijn zwaardere maatregelen. Deze rechtvaardigen een afgewogen oordeel van het toepassingsgebied. Dat gebied wordt begrensd door de woonkernen zoals opgenomen in bijlage A bij de verordening. Enkel in die woonkernen spelen vraagstukken rondom schaarste en leefbaarheid zoals in de algemene toelichting verwoord.

Artikel 3-7 Tweede woningen
Artikel 3 bevat de vergunningplicht. Die geldt voor woningen tot € 355.000 als laatst bekende WOZ-waarde. Boven dat bedrag draagt vergunningplicht niet bij aan de doelstelling: het voorkomen van schaarste aan woonruimte. Boven een WOZ-waarde van € 355.000 is geen sprake van schaarste aangetoond en kan in principe een woning in gebruik worden genomen als tweede woning zonder vergunning.

Onder de genoemde grens is een vergunning benodigd. Artikel 4 regelt een aantal indieningsformaliteiten. Artikel 5 regelt de inhoudelijke afweging. Het is aan het college om die afweging per geval te maken. Om die afweging behoorlijk te kunnen maken is het college gehouden beleidsregels vast te stellen, uiteraard binnen de marges van artikel 1 van de verordening. Daarbij kan worden gedacht aan de mate van verkoopbaarheid tegen een redelijke prijs en objectieve woningkenmerken zoals bijvoorbeeld woonoppervlakte, inhoud, bouwjaar, energielabel in relatie tot elkaar. Het gaat om de vraag of behoud van de woning voor permanente bewoning beschikbaar dient te blijven. Woningen die redelijkerwijs niet geschikt of geschikt te maken zijn komen voor vergunningverlening in aanmerking. Ook het woon- en leefklimaat speelt mee. Artikel 5 bepaalt eveneens dat een vergunning kan worden ingetrokken door het college. Artikel 6 geeft het college het recht om voorschriften te verbinden aan de vergunning.

Het overgangsrecht dat in de artikelen 5, 6 en 7 is verwerkt is in de algemene toelichting uitvoerig uitgediept. Daar is ook de invoering in relatie tot de doelstellingen van de wet gemotiveerd.

Artikel 8 Registratieplicht

Dit artikel bepaalt dat het verboden is een woonruimte voor toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer voor die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur. Daarnaast is het verboden een aanbieding te publiceren zonder vermelding van het registratienummer.

Een verhuurder kan aldus niet langer vrijblijvend zijn woning aanbieden. De verhuurder moet vooraf het adres van de woning laten registreren bij de gemeente. Met deze registratieverplichting krijgt de gemeente inzicht in waar, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Dit is noodzakelijk om effectief toezicht te kunnen houden en te kunnen handhaven. Daarnaast kan de gemeente de data die hieruit wordt opgehaald gebruiken om in de beleidsmatig genoemde evaluatieperiode (na 2 jaren) te bekijken of andere maatregelen nodig zijn. Op dit moment is sprake van onvoldoende inzicht in het totaal aantal verhuuradressen.

Registratie is geen zware maatregel. Registratie kan op eenvoudige wijze digitaal worden gedaan, kost niets en betreft een eenmalige handeling. Het registratienummer wordt digitaal en direct verstrekt. Er zijn geen voorwaarden verbonden aan het verkrijgen van een registratienummer. De maatregel kan zodoende bezwaarlijk als buitenproportioneel worden gezien. De MvT bij de Wet spreekt in dit verband van een zeer geringe mate van regulering. De registratieplicht geldt voor alle woningen die geheel of gedeeltelijk tegen betaling voor verblijf worden aangeboden aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven. De registratieplicht geldt voor elke afzonderlijke woonruimte die apart kan worden verhuurd, ook al bevindt die zich in hetzelfde gebouw of dezelfde woning als andere toeristisch te verhuren woonruimte van dezelfde verhuurder. Voor elk van die woonruimten moet dus een eigen registratienummer worden aangevraagd.

De gegevens van de registratie mogen gebruikt worden voor het toezicht op de naleving van het Bouwbesluit 2012 en voor de inning van toeristenbelasting. Daarmee is de registratie een effectief, noodzakelijk en geschikt middel om de (brand)veiligheid van verhuuraccommodaties te kunnen controleren en als instrument om het gewenste gelijke speelveld tussen de verschillende aanbieders van verhuuraccommodaties te bereiken. Voor een effectieve handhaving is de informatiepositie van de gemeente essentieel.

Artikel 9 Meldingsplicht en nachtencriterium
De invoering van de meldplicht en het nachtencriterium zijn in de algemene toelichting gemotiveerd. Voor Bed & Breakfast geldt noch de meldingsplicht, noch het nachtencriterium.

Artikel 10 Aanvraag registratienummer en meldingen
In artikel 6 zit de opdracht voor het college om het registratiesysteem en meldsysteem in te richten, in gebruik te stellen en tevens om (potentiële) aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur te infomeren over de wijze waarop registratie en melding dient plaats te vinden.

Aanbieders zijn verplicht de registratie en melding op de aldus voorgeschreven wijze te (laten) verzorgen.

Artikel 11 Publicatieverbod
Artikel 11 richt zich tot de tussenpersoon die aanbiedingen publiceert. Het college kan een verbod opleggen aan dergelijke tussenpersonen indien de verhuurder reeds voor 28 nachten per jaar verhuurd heeft. Op deze bepaling wordt vooralsnog geen bestuurlijke boete gesteld.

Artikel 12 Verbod toeristische verhuur
Artikel 12 geeft, naast het opleggen van een boete ingevolge artikel 13, de bevoegdheid om een bestuursrechtelijk verbod op te leggen bij herhaalde overtreding. Daarbij kan tevens een aanwijzing aan een tussenpersoon worden gegeven om een aanbieding te blokkeren.

Artikel 13 Bestuurlijke boete
Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 35 van de Wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in een verordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van een aantal verboden uit de wet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging). De bestuurlijke boetes, genoemd in deze verordening komen overeen met artikel 35 van de wet respectievelijk artikel 154b, zesde lid, van de Gemeentewet.

Artikel 35 van de wet bepaalt dwingend welke boetes wanneer 'ten hoogste' kunnen worden opgelegd. Die boetemaxima zijn in deze verordening overgenomen. De tabel in bijlage 2 geeft per overtreding aan welke gedraging wordt gesanctioneerd, welke wettelijke grondslag die gedraging kent, welke grondslag in de verordening de gedraging verbiedt en welk boetemaximum geldt. De verboden van artikel 7 en 8 zijn niet met een bestuurlijke boete gesanctioneerd. Deze verbodsbepalingen worden gesanctioneerd met de last onder dwangsom.

Het college legt uiteraard niet bij iedere eerste overtreding direct dit boetemaximum op. Het college is gehouden een evenredigheidstoetsing te maken en zal hiertoe een beleidsregel opstellen. Het ligt in de rede dat bij een eerste overtreding voornamelijk het wetsconform handelen centraal staat. Daar hoort een formele waarschuwing vergezeld van een instructie bij. Pas bij recidive komt het boetemaximum in beeld. De evenredigheidstoetsing is niet aan de gemeenteraad. Volstaan wordt in de verordening met het noemen van de boetemaxima.

Artikel 14 Hardheidsclausule
Dit artikel vergt geen nadere toelichting.

Artikel 15 Inwerkingtreding
Dit artikel vergt geen nadere toelichting.

Artikel 16 Citeertitel
Dit artikel vergt geen nadere toelichting.

Bij deze toelichting behoort 1 bijlage: het Woningschaarste-onderzoek Sluis (Stec groep) 27 januari 2023.