Datum vergadering	23 december 2021
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het vaststellen van het Kader toeristische verhuur 2022 en de Leefbaarheidsverordening 2022.
Portefeuillehouder	P.P.M. Ploegaert MPM

Samenvatting

In dit voorstel vragen wij u het Kader toeristische verhuur 2022 en de Leefbaarheidsverordening 2022 vast te stellen conform keuzerichting 3 zoals in dit voorstel verwoord. Met deze keuzerichting wordt nadrukkelijk geopteerd voor een groeimodel.

In deze eerste fase wordt voorgesteld een planologisch kader vast te stellen zonder een vast aantal-dagen-criterium. Daarnaast wordt voorgesteld een Leefbaarheidsverordening vast te stellen waarin vooralsnog enkel wordt geopteerd voor een (eenmalige) registratieplicht in een gedeelte van de gemeente.

Na verloop van één toeristisch seizoen volgt een eerste evaluatiemoment waarbij wordt afgewogen welke aanvullende (beleids)maatregelen wenselijk of noodzakelijk zijn.

Aan de raad,

Op 24 juni 2021 heeft u besloten het Ontwerpkader toeristische verhuur 2022 en de ontwerp Leefbaarheidsverordening 2022 in geamendeerde vorm vrij te geven voor inspraak. Tijdens de zienswijzeperiode zijn 468 reacties binnengekomen.

Dit voorstel ziet op de afwikkeling van de zienswijzen en besluitvorming rondom het Kader toeristische verhuur 2022 (hierna: het Kader) en de Leefbaarheidsverordening 2022 (hierna: de verordening).

Voorgenomen besluit
Op 15 juni 2021 hebben wij u een voorstel aangeboden voor het ter inzage leggen van een ontwerpkader en ontwerpverordening. Dit voorstel ging, kort gezegd, uit van (a) een planologisch kader en (b) een verordening op grond van de Huisvestingswet waarin een registratieplicht wordt opgelegd in combinatie met een maximum aantal te verhuren nachten van 60 nachten en een meldingsplicht. De verordening zag op een gedeelte van het gemeentelijk grondgebied.

Op 24 juni 2021 heeft u dit voorstel geamendeerd aangenomen. Naast een aantal wijzigingen in het planologisch kader en een aantal ondergeschikte wijzigingen in de ontwerpverordening meende u dat het maximum aan te verhuren nachten op 120 dient te worden gesteld en de verordening dient te gelden voor het gehele grondgebied van de gemeente.

Zienswijzefase
In de zienswijzefase zijn, zoals gezegd, 468 reacties ingediend. Een samenvatting van de ingediende reacties en onze reactie daarop is opgenomen in een Notitie beantwoording zienswijzen en voorgestelde aanpassingen (bijlage 1). Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen.

In uw vergadering van 24 juni 2021 hebben wij onze zorgen geuit over de juridische houdbaarheid van het ingediende amendement. In de beantwoording van de zienswijzen is nadrukkelijk aandacht besteed aan deze zorg.

Keuzerichtingen
Wat opvalt, en tegelijkertijd niet verrassend is, is dat de indieners van zienswijzen verdeeld zijn over het voorgenomen besluit. Dat maakt dat voor u in dit stadium meerdere keuzes voorliggen. Zonder in te gaan op allerlei nuanceverschillen zien wij in hoofdlijn 5 keuzerichtingen om het onderwerp *toeristische verhuur van woonruimte* vorm te geven.

Keuzerichting 1: Een planologisch kader en een Verordening met registratieplicht + meldingsplicht met 60-dagen-criterium voor de kernen aan de kust.
Deze richting ligt in lijn met het voorstel dat wij u eerder hebben gedaan in juni 2021. Met het Kader en verordening schept u duidelijkheid over de vraag wat wel en wat niet mag op basis van het bestemmingsplan, wordt voor wat betreft de Verordening hierbij aangesloten, krijgt iedere verhuurder van woonruimte de eenmalige verplichting opgelegd zich te laten registreren, wordt de verplichting opgelegd om melding te doen van iedere overnachting (een vorm van een nachtregister) en worden verhuurmogelijkheden op 60 dagen gesteld conform hetgeen ook thans al planologisch wordt toegestaan.

In feite wijzigen de mogelijkheden om woningen aan te bieden voor toeristische verhuur niet. Hetgeen maximaal volgens het bestemmingsplan is toegestaan, blijft toegestaan. Optie 1 sluit goed aan bij hetgeen wij beleidsmatig voor ogen hebben op het gebied van leefbaarheid, beperken van overlast, adequaat toezicht en handhaving, creëren van een gelijk speelveld tussen particuliere aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur en bedrijfsmatige aanbieders van toeristische overnachtingen en (brand) veiligheid, zowel preventief als bij voorkomende calamiteiten.

Keuzerichting 2: als optie 1 maar met een uitbreiding van het werkingsgebied van de verordening tot de gehele gemeente.
Wij menen dat een uitbreiding van het werkingsgebied van de verordening op dit moment onvoldoende (juridisch) houdbaar kan worden gemotiveerd op basis van de Huisvestingswet. Die wet zegt dat het inzetten van een instrument moet voldoen aan eisen van proportionaliteit en subsidiariteit. Uitbreiding van het werkingsgebied is onderdeel van het eerder aangenomen amendement en om die reden als keuzerichting benoemd.

Keuzerichting 3: als optie 1 maar dan zonder een meldingsplicht en zonder 60-dagen-criterium. Er blijft een planologisch kader en registratieplicht over.
In feite zou deze richting het meest tegemoet komen aan het aangenomen amendement zonder afbreuk te doen aan de wettelijke mogelijkheden. Voordeel van een registratieplicht is dat inzicht bestaat in het aantal verhuurlocaties. Gecombineerd met een korte tijd tot evaluatie (bijvoorbeeld 1 jaar) ontstaat een goed inzicht in het aantal woningen dat wordt verhuurd en kunnen aanvullende beleidsmaatregelen goed worden afgewogen. Daarnaast kunnen, doordat de te verhuren woningen bekend zijn, controles worden gedaan op bijvoorbeeld (brand) veiligheid en kan actief gecommuniceerd worden met verhuurders over het voorkomen van overlast of de plicht tot afdracht van toeristenbelasting.

Aan deze optie zitten ook nadelen:
- Er is geen inzicht in aantal overnachtingen, zodat toezicht en handhaving (zeker bij verzoeken tot handhaving) tijdrovend en bewijstechnisch lastig blijven;
- Koppelingen met systemen voor toeristenbelasting en inzicht in aantal overnachtingen verdwijnt. Het creëren van een gelijk speelveld wordt lastiger;
- Deze optie betreft een nieuw element in de stukken. Noch in het voorgenomen besluit, noch in (het grootste deel van) de zienswijzen wordt hier aandacht aan besteed.

Keuzerichting 4: u stelt het Kader en de Verordening niet vast.
In feite blijft alles zoals het nu is. Er is geen duidelijkheid omtrent de vraag wat wel of niet mag op het gebied van toeristische verhuur, toezicht en handhaving is arbeidsintensief en bewijstechnisch is het lastig om overtreding vast te stellen. Voor een goed beeld bij deze optie verwijzen wij u naar de paragraaf FAQ in de notitie (bijlage 1). Daar wordt besproken wat er thans geldt en gebeurt bij de verschillende opties.

Keuzerichting 5: als optie 1 of optie 2 maar dan met een 120-dagen-criterium.
Met deze optie houdt u vast aan het ingediende amendement.

Standpunt van het college
Wij raden u met klem de opties 2 en 5 af. Aan deze opties zitten juridische beperkingen die afbreuk doen aan de houdbaarheid van de beleidsmatig opgenomen maatregelen en de houdbaarheid van de verordening. Dit standpunt wordt onderschreven door onze huisadvocaat, Adriaanse Van der Weel

(AvdW). Het standpunt van AvdW inclusief een korte oplegnotitie liggen vertrouwelijk voor u ter inzage bij de griffier. De vertrouwelijkheid van dit stuk zit in het inzicht in (mogelijk toekomstige) processtrategie van de gemeente in procedures omtrent dit onderwerp.

Wij adviseren u in dit stadium te kiezen voor keuzerichting 3. Wij menen dat dit nadrukkelijk onderdeel kan zijn van een gefaseerde invoering. Met de data die wij ophalen uit de in te voeren registratieplicht kan vrij snel, naar onze mening al na verloop van één toeristisch seizoen, geëvalueerd worden en kunnen, waar nodig, voorstellen worden gedaan voor het inzetten van andere, aanvullende, instrumenten. Het Kader en de verordening zoals opgenomen in bijlage 2 en 3 bij dit voorstel zijn geschreven vanuit de keuze voor keuzerichting 3.

Vanuit het oogpunt van transparantie vinden wij het wenselijk om, hoewel niet gebruikelijk, u mee te geven dat wethouder Ploegaert in ons college een minderheidsstandpunt inneemt. Hij meent dat de tijd rijp is om aan u een voorstel aan te bieden op basis van een meldingsplicht en 60-dagen-criterium, maar kan leven met het meerderheidsstandpunt van het college om eerst een tussenstap te maken.

Implementatie en financieel kader
U wordt vandaag gevraagd een besluit te nemen. Implementatie per 1 januari 2022 betekent dat systemen in een aantal dagen moeten worden geïmplementeerd en, belangrijker, dat slechts zeer beperkt tijd is voor publieksvoorlichting. Om die reden stellen wij u voor in te stemmen met de inwerkingtreding van het Kader en de verordening per 31 maart 2022. Dat is vóórafgaand aan het toeristisch seizoen 2022.

De implementatiekosten voor wat betreft de ICT-component worden gedekt uit verwachte meeropbrengsten toeristenbelasting. Ervaringen uit den lande leren dat het opleggen van een registratieplicht leidt tot hogere opbrengsten. Dat heeft niet zo zeer met (bewuste) fraude te maken maar voornamelijk met onbekendheid bij particuliere verhuurders dat ook in het geval van incidentele verhuur toeristenbelasting verschuldigd kan zijn.

In beeldvormende en oordeelsvormende sessies in mei en juni 2021 heeft u uitgesproken belang te hechten aan toezicht en handhaving. Het stellen van regels zonder toezicht vindt u ongewenst. Wij delen deze visie met u. Om die reden stellen wij u voor om éenmalig € 60.000 beschikbaar te stellen uit het rekeningresultaat 2021 om 0,5 FTE toezichthouder te kunnen inhuren in 2022. Met deze tijdelijke uitbreiding van de formatie willen wij invulling geven aan (steekproefgewijs) controle op veiligheid van de te verhuren woningen, het afdoen van meldingen in de breedste zin en dossiervoorbereiding bij (potentiele) overtredingen. Wij kiezen nadrukkelijk voor een tijdelijke invulling, gelet op het voorgestelde evaluatiemoment na één toeristisch seizoen.

Resumerend
Resumerend stellen wij u voor de Notitie beantwoording zienswijzen en voorgestelde aanpassingen (bijlage 1), het Kader toeristische verhuur 2022 (bijlage 2) en de Leefbaarheidsverordening 2022 (bijlage 3) vast te stellen. Voorts stellen wij u voor om eenmalig € 60.000 beschikbaar te stellen voor het tijdelijk inhuren van 0,5 FTE toezichthouder in 2022.

Oostburg, 23 november 2021.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

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

Bijlage(n):

a. Notitie beantwoording zienswijzen en voorgestelde aanpassingen;
b. Kader toeristische verhuur 2022;

c. Leefbaarheidsverordening 2022;
d. VERTROUWELIJK TER INZAGE BIJ DE GRIFFIER: Advies AvdW.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 november 2021

gelet de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Huisvestingswet 2014;

BESLUIT:

de Notitie beantwoording zienswijzen en voorgestelde aanpassingen (bijlage 1), het Kader toeristische verhuur 2022 (bijlage 2) en de Leefbaarheidsverordening 2022 (bijlage 3) vast te stelen;

een bedrag van € 60.000 eenmalig beschikbaar te stellen uit het rekeningresultaat 2021 om 0,5 FTE toezichthouder tijdelijk aan de formatie te kunnen toevoegen.

Sluis, 23 december 2021.

DE RAAD VOORNOEMD,

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