Aan:
De leden van de Gemeenteraad van de gemeente Sluis,
Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis
Dhr. P. Claeijs, Griffier gemeenteraad gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Onderwerp: RMDO zienswijze op Kader toeristische verhuur 2022 en
Leefbaarheidsverordening gemeente Sluis 2022

Datum: 16 Augustus 2021

Geachte Gemeenteraadsleden en College,

In overeenstemming met onze taken, afspraken en verantwoordelijkheden, vastgelegd in de gemeentelijke Verordening, biedt de RMDO u hierbij onze zienswijze aan op de ter inzage liggende nota's Kader Toeristische Verhuur 2022 en Leefbaarheidsverordening gemeente Sluis 2022. De adviesreactie is het resultaat van discussies binnen de RMDO en de uitkomst van gesprekken met stads- en dorpsraden en bewoners.

Met dit advies richten wij ons met name tot de tien gemeenteraadsleden die met hun visies, standpunten, opmerkingen en het ingediende en aangenomen amendement over de toeristische verhuur grote onvrede, ongerustheid en zorgen onder de vaste bewoners hebben veroorzaakt. Nota bene op basis van een amendement dat qua letter en geest niet lijkt overeen te komen met nu geldende herziene nationale Huisvestingswet.
Ook de verantwoordelijke bestuurlijke portefeuillehouders wijzen wij met dit advies op hun verantwoordelijkheden en het in acht nemen en toepassen van de regels van goed bestuur en te bewerkstelligen dat de gemeenteraad beleidsvoorstellen aanneemt in overeenstemming met alle geldende wet- en regelgeving.

Vanuit de RMDO Sluis maken wij u deelgenoot van onze bezorgdheid, ongerustheid en het ontstane onbegrip over de door de gemeenteraad en het college zelf veroorzaakte situatie ten aanzien van de toeristische verhuur en daarmee gepaard gaande toenemende onleefbaarheid in de kernen door o.a. het intrekken van de Tweede Woningverordening en het niet handhaven van het toezicht op toeristische verhuur. Door het gedoogbeleid van de raad en het college in het laatste decennium heeft de toeristische verhuur in de gemeente Sluis momenteel een dusdanige vorm aangenomen, dat steeds meer bewoners overlast ervaren en tegen de ontstane situatie in opstand komen en protesteren.
Dit RMDO advies borduurt verder op en benadrukt eerder aan u kenbaar gemaakte zienswijzen t.a.v. het complexe Wonen & Bouwen dossier in de gemeente Sluis en rekent op uw medewerking deze adviezen in uw besluitvorming op te nemen of bij weigering dit schriftelijk te beargumenteren.


RMDO-secretariaat: secretariaat.rmdo@gmail.com

Hoe komen we uit deze situatie en kunnen we het vertrouwen tussen bewoners en bestuur herstellen?
Niet door, zoals door u wordt voorgesteld, op basis van een door een kleine meerderheid in de gemeenteraad aangenomen amendement, bedrijfsmatige toeristische verhuur van woningen toe te staan voor een periode van 120 dagen per jaar.
Met dit voorstel negeert u de ingediende zienswijzen van stads- en dorpsraden en vaste bewoners, draagt u bij aan en veroorzaakt u een verdere onleefbaarheid van en overlast in de kernen en overtreedt u bovendien de regels van goed bestuur.
Vakantiegangers wisselen snel van een verhuurde woning, dragen niet bij aan de continuïteit van het verenigingsleven, basisscholen, middenstand en sociale veiligheid en geborgenheid in een kern en veroorzaken met regelmaat overlast, waardoor de leefbaarheid voor de vaste bewoners verder wordt uitgehold. Koopwoningen die op de markt komen, worden opgekocht door meestal niet uit de streek afkomstige beleggers en investeerders, die met het opkopen van het vastgoed slechts hun rendement willen verhogen, daarmee de huizenprijzen voor de lokale bewoners onbetaalbaar maken en - alweer – niet bijdragen aan de leefbaarheid, het saamhorigheidsgevoel en zorgzaamheid voor elkaar binnen de kern.

Volgen de RMDO kunnen we met onderstaande maatregelen uit de ontstane impasse komen, die de leefbaarheid voor bewoners ten goede komen en ook de middenstand zal versterken.

1. Als basis- en principieel uitgangspunt geldt voor de RMDO: Kopen = Wonen. Het primaire woonrecht van bewoners is gebaseerd op het huren of kopen van een betaalbare woning om er permanent in te wonen. Een woning als exploitatiemiddel voor particulier financieel gewin wordt, met uitzondering van specifieke situaties, als ongewenst gezien en dient zoveel mogelijk te worden tegengegaan.
   Vanuit dit standpunt adviseren wij dat vanaf 1 januari 2022 elke koper van een woning zich als bewoner inschrijft in de basisadministratie van de gemeente en zijn/haar woning maximaal gedurende 30 dagen per jaar mag verhuren. Een periode die overeenkomt met het voor elke gemiddelde Nederlandse werknemer aantal van ongeveer 30 vakantiedagen per jaar.
   Wil een eigenaar op deze manier wat extra rendement uit zijn woning halen dan mag hij/zij als ingeschrevene in de gemeente deze de woning voor maximaal 30 dagen per jaar verhuren.
   Dit regime geldt per genoemde datum voor de hele gemeente Sluis voor alle woningen, zowel in de kernen, als het buitengebied, ook voor de woningen die de afgelopen jaren onbeperkt als vakantiewoning zijn verhuurd, met uitzondering van die woningen die binnen het nu geldende bestemmingsplan legaal als recreatieve woning mogen worden geëxploiteerd. We stellen met nadruk dat dit regime voor de hele gemeente Sluis geldt om een waterbedeffect te voorkomen naar het achterland. Zo nodig kan in voorkomende gevallen afhankelijk van de ligging van het vastgoed op basis van de te verstrekken vergunning een beperkte overgangsregeling worden getroffen.


RMDO-secretariaat: secretariaat.rmdo@gmail.com

2. De permanente bewoner/eigenaar die de woning voor maximaal 30 dagen wil verhuren doet dit op basis van een vergunningsplicht ongeacht het aantal aaneengesloten verhuurde dagen. Bij de uitwerking van dit systeem dient rekening gehouden te worden met de tijdsduur/geldigheid, voorwaarden m.b.t. (brand)veiligheid, hygiëne, aantal slaapplaatsen, parkeerplaatsen, overlast, etc.
   Daarnaast rust op de huurder een registratie- en meldingsplicht, fysiek of digitaal binnen 24/48 uur plus een 24/7 beschikbaar aanspreekpunt en bereikbaarheid van de verhuurder.
   Controle en handhaving geschiedt door en onder verantwoordelijkheid van de gemeente, o.a. in verband met inning van de toeristenbelasting, het naleven van de vergunningsvoorwaarden, het voldoen aan de registratie- en meldingsplicht en het kunnen opleggen van sancties en boetes.

3. De RMDO adviseert het college met een raadsvoorstel te komen dat is gebaseerd op maximaal 30 dagen met de onder 1 en 2 beschreven voorwaarden en alleen na volledige instemming van de stads- en dorpsraden dit uit te breiden tot hooguit 60 dagen. Een voorstel dat in elk geval is gebaseerd en past binnen de geldende Europese en nationale wet- en regelgeving en voorkomt dat het raadsbesluit moet worden voorgedragen ter vernietiging aan de Kroon en er door bewoners en/of andere belanghebbenden rechtszaken tegen de gemeente kunnen worden aangespannen. Bestaande wet- en regelgeving en jurisprudentie dienen leidend te zijn bij de toetsing van gemeentelijke beleidsvoorstellen. Inmiddels vastgelegde verordeningen in andere (kust)gemeenten en deskundigheid bij de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) kunnen hiervoor worden geraadpleegd.

4. Ook adviseren wij waar nodig een aanpassing van de bestemmingsplannen. Dit betekent dat behalve in de huidige bestemmingsplannen waar toeristische verhuur wordt toegestaan, omdat woningen de bestemming recreatiewoning hebben gekregen, er nu expliciet in overleg met stads- en dorpsraden en andere direct belanghebbenden wordt onderzocht welke woningen per kern zo nodig of mogelijk een status van recreatiewoning zouden kunnen krijgen. De RMDO adviseert maatwerk benadering, zo niet blijven alle eerder genoemde punten van kracht.

5. De RMDO bepleit met het raadsvoorstel Toeristische Verhuur ook ruimte te creëren in de woonladder, door bepaalde woningen voor toeristische verhuur (bijv. buitengebied) uit de woonvoorraad te schrappen en de plancapaciteit op te schonen, etc., zodat nieuwbouw voor permanente bewoning voor starters, doorstromers en senioren mogelijk wordt gemaakt.
   Omdat de gemeente meer gedetailleerd inzicht wil verkrijgen in de mate waarin woningen toeristisch worden verhuurd, kan hiervoor gebruik gemaakt worden van de in te voeren vergunningen-, registratie- en meldingsplicht. Ook kan op basis van de gemeentelijke administratie, het adressenbestand van Sabewa (uitvoerder en kassier van de gemeentelijke heffingen en toeristen belasting), het kadaster en misschien nog



RMDO-secretariaat: secretariaat.rmdo@gmail.com

een ‘sleepnet’ inventarisatie op straat/kernniveau met behulp van stads- en dorpsraden worden uitgevoerd.

6. In vervolg op het bovenstaande adviseren wij een sloop/renovatieregeling te koppelen aan woningen in kernen die niet verkoopbaar blijken voor permanente bewoning, waardoor nieuwbouw of renovatie mogelijk wordt voor wel permanente huur of koop.

Het spreekt voor zich dat de RMDO het standpunt deelt dat toeristen van harte welkom zijn en blijven in de gemeente Sluis. Deze kunnen echter zeer goed terecht op de meer dan 4.000 overnachtingsplaatsen in goed geoutilleerde vakantieparken, op campings, bed & breakfast accommodaties en hotels e.d., die normaal gesproken aan alle hierboven geschetste vergunningen en voorwaarden moeten voldoen. Door deze vergunningen en andere voorwaarden ook op te leggen en van toepassing te maken voor toeristische en commerciële verhuur van particuliere woningen ontstaan gelijke spelregels, waarmee volgens de RMDO een eerlijker speelveld wordt geboden.

Volgens de RMDO draagt dit advies – in tegenstelling tot de situatie waarin we nu zijn beland en met een amendement voor 120 dagen waarmee het illegaal gedoogde min of meer wordt gelegaliseerd - bij aan een voor alle betrokkenen prettiger, duidelijker, meer ontspannen en leefbaarder toeristenseizoen. En niet onbelangrijk, het perspectief dat door meer permanente bewoning de kernen leefbaarder worden voor bestaande en nieuwe bewoners.

Het spreekt voor zich dat de RMDO bereid is over deze brief met u in gesprek te treden om de nodige toelichting of uitleg te geven of te ontvangen.

Vertrouwende u voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd, kijken wij met belangstelling uit naar uw antwoord.

Namens de Raad voor Maatschappelijke en Demografische Ontwikkeling (RMDO),
hoogachtend en vriendelijke groeten,

Rien Puyenbroek,
voorzitter.



RMDO-secretariaat: secretariaat.rmdo@gmail.com