

Aan de leden van
de gemeenteraad Waalre

Uw brief van

-

Uw kenmerk

-

Behandelaar

VTH / M. Metten

Onderwerp

Brief van de Minister VRO over verzoek niet
handhaven permanente bewoning in
recreatiewoningen (Motie Wijen-Nass)

Ons kenmerk

920722

Datum

VERZONDEN 13 FEB. 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij informeren wij u over ons standpunt naar aanleiding van het verzoek van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De minister verzoekt gemeenten om in afwachting van een juridische regeling tijdelijke maatregelen te nemen. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat permanente bewoners van recreatiewoningen zekerheid hebben over hun verblijf. In deze brief leest u alle overwegingen die bij hebben gedragen aan ons standpunt om niet in te gaan op het verzoek van de minister. We blijven waar nodig handhavend optreden tegen permanente bewoning of niet-recreatief gebruik van recreatiewoningen.

Brief minister VRO

Op 19 december 2024 ontving het college van burgemeester en wethouders een brief van minister Mona Keijzer, waarin zij verwees naar de in de Tweede Kamer aangenomen Motie Wijen-Nass. De motie heeft als doel om mensen die in recreatiewoningen wonen zekerheid te bieden over hun verblijf. De minister verzoekt alle gemeenten in Nederland om alvast in lijn met de motie te handelen en de handhaving van permanente bewoning uit te stellen totdat een instructieregel als juridisch kader beschikbaar is.

Overwegingen

Wij hebben de brief van de minister zorgvuldig bekeken en afgewogen tegen ons bestaande beleid. Wij zijn van mening dat het verzoek van de minister niet kan worden ingewilligd. Het college neemt hiermee het standpunt in om door te gaan met de handhaving van permanente bewoning of niet-recreatief gebruik van recreatiewoningen zoals dat is vastgelegd in de verschillende omgevingsplannen die uw Raad heeft vastgesteld.

Hierbij delen we de overwegingen die bij hebben gedragen aan ons standpunt:

1. Het permanent wonen in recreatiewoningen is in strijd met het omgevingsplan en andere wet- en regelgeving. Wij zijn, gelet op de beginselplicht tot handhaving, verplicht om te handhaven op overtredingen die bij ons kenbaar zijn, tenzij er sprake is van een concreet zicht op legalisatie of bijzondere omstandigheden die handhaving onredelijk maken. Van beide situaties is geen sprake, omdat er geen omgevingsplan ter inzage ligt waarbij permanente bewoning wordt toegestaan en de overtredingen van het omgevingsplan zijn niet gering van aard. Zowel het moment van invoering van de instructieregel als de voorwaarden die daarbij van toepassing zijn, zijn op dit moment onbekend. Tot slot wil het Rijk via een instructieregel van hogerhand sturen op de omgevingsplannen. Op grond van de Gemeentewet en de Omgevingswet is ruimtelijke ordening een kerntaak van respectievelijk de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders. Wij zijn van mening dat deze keuzes en afwegingen beter gemaakt kunnen worden op lokaal niveau zoals we dat al jaren doen.
2. Het voornemen van de minister biedt geen perspectief. Er is namelijk nog geen duidelijkheid verschaft over hoe deze instructieregel er uit komt te zien en binnen welke tijdsperiode dit geïmplementeerd zal worden. Ook is de kans groot dat de instructieregel niet van toepassing is op de gemeente Waalre waardoor we alsnog handhavend blijven optreden. Het is in het belang van de bewoners om te weten waar ze aan toe zijn en ze daarin te begeleiden en te ondersteunen.
3. De minister verzoekt om overtredingen tijdelijk te gedogen totdat er een instructieregel is vastgesteld. Gedogen van permanente bewoning of niet-recreatief gebruik van recreatiewoningen wordt slechts in uitzonderlijke gevallen overwogen: op dit moment is er geen sprake van dergelijke omstandigheden. Ook hier geldt weer dat er geen omgevingsplan in ontwerp is die op korte termijn permanente bewoning van recreatiewoningen toe gaat staan. Ook is het beschermd belang van het wettelijke kader niet gediend met het toestaan van permanente bewoning. Recreatiewoningen voldoen niet aan de minimale technische eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Aan permanente woningen worden immers strengere eisen gesteld, dan aan recreatiewoningen. Daarnaast genieten huurders van recreatiewoningen niet dezelfde rechten als huurders op de reguliere verhuurmarkt. Denk daarbij aan het feit dat zij geen recht hebben op huurtoeslag, dat zij zich niet kunnen wenden tot een onafhankelijk huurcommissie bij huurgeschillen en dat huurders van recreatiewoningen veelal gedwongen worden om hoge huren te betalen.
4. Het toestaan van permanente bewoning kan de recreatieve functie van vakantieparken ondermijnen. Deze parken zijn meestal bedoeld voor kortdurend, recreatief verblijf en dragen daardoor bij aan het toerisme en de lokale economie van de gemeente Waalre. Het veranderen van de functie van deze parken kan de aantrekkelijkheid voor toeristen verminderen en de gemeentelijke inkomsten uit toerisme onder druk zetten. Daarnaast gaan recreëren en permanent wonen vaak niet hand-in-hand en levert dit spanning op: een recreant heeft een ander leefpatroon en andere verwachtingen dan een bewoner. Dat kan tot aantasting van een prettig woon- en leefklimaat voor beide functies leiden en afbreuk doen aan de kwaliteit en de economische waarde van een park.

5. De brancheorganisatie HISWA-RECRON, de VNG en de Provincie Noord-Brabant wijzen er terecht op dat het toestaan van permanente bewoning geen oplossing biedt voor de woningnood. Het transformeren van vakantieparken naar woonwijken brengt daarnaast aanzienlijke investeringen en complexe afwegingen met zich mee.

Gelet op bovenstaande overwegingen blijven we waar nodig handhavend optreden tegen permanente bewoning of niet-recreatief gebruik van recreatiewoningen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

Gemeentesecretaris



mr. drs. R.L. Franken

Burgemeester



M.F. Oosterveer