

# Rapportage 2025

## Tweede Woninggebruik en Toeristische Verhuur



## **Hoofdstuk 1 Inleiding:**

In dit document treft u de rapportage toeristische verhuur en tweede woning gebruik aan. Deze rapportage vormt het eerste deel van de twee sporenaanpak van de evaluatie tweede woninggebruik en toeristische verhuur. Hierin wordt de stand van zaken tot en met september 2025 beschreven. Het tweede deel, gericht op evaluatie en participatie, wordt eind 2026 opgeleverd.

In de vergadering van de gemeenteraad op 22 juni 2023 is het woonbeleid vastgesteld en deze is op 1 januari 2024 in werking getreden. Onderdeel van het woonbeleid vormt de Huisvestingsverordening, die tot doel heeft het tweede woninggebruik en de toeristische verhuur van woningen binnen de gemeente te reguleren. De huisvestingsverordening richt zich op de woningen binnen het werkingsgebied van de vijftien kernen in onze gemeente. Zie hiervoor bijlage A van de Huisvestingsverordening. Hiermee wordt gestreefd naar een evenwichtige en toegankelijke woningmarkt, ter bevordering van de leefbaarheid in de kernen en het voorkomen van overlast.

Op dit moment wordt uitvoering gegeven aan de aspecten van de Huisvestingsverordening door middel van de beleidsnota Toezicht en Handhaving van de Huisvestingsverordening. Hier wordt in hoofdstuk 4 verder op ingegaan.

Bij de inwerkingtreding van de verordening is afgesproken dat er na twee jaar een evaluatie zou plaatsvinden, die gepland staat voor 2026. Omdat uw raad heeft verzocht om een voortijdige terugkoppeling, is deze tussenrapportage opgesteld. Hierin wordt een stand van zaken geschetst en worden de eerste ervaringen en effecten van de nieuwe regels in kaart gebracht. Het is echter belangrijk te benadrukken dat deze rapportage een beperkt karakter heeft en geen volledige evaluatie vormt.

Een volledige evaluatie is op dit moment nog niet mogelijk, omdat de rapportageperiode van 1 januari 2024 tot en met 30 september 2025 te kort is om structurele effecten te meten of duidelijke trends te signaleren. Het is hierdoor bijvoorbeeld nog niet mogelijk om de effecten op leegstand te meten of het effect op woningverkoop aan starters op de woningmarkt. De eerste bevindingen uit deze tussentijdse rapportage leveren echter al waardevolle inzichten, die als input zullen dienen voor de uitgebreide evaluatie in 2026.

Wel is duidelijk dat de aanpassing van de zogenaamde Box 3-heffing in ons landelijke belastingstelsel van invloed is op de ontwikkelingen binnen de woningmarkt. Dit kan niet los gezien worden van de (grote) stijging van de WOZ-waarden. Dit effect wordt nu alvast benoemd, maar zal aandacht krijgen in de evaluatie die voorzien is in 2026.

De opbouw van deze rapportage is als volgt:

**Hoofdstuk 2** Woonbeleid en Huisvestingsverordening

**Hoofdstuk 3** Aspecten van leefbaarheid

**Hoofdstuk 4** Signalen vanuit stakeholders

**Hoofdstuk 5** Cijfers vanuit de uitvoering van de Huisvestingsverordening

**Hoofdstuk 6** Aandachtspunten voor evaluatie in 2026

## **Hoofdstuk 2 Woonbeleid en Huisvestingsverordening**

In het woonbeleid dat op 1 januari 2024 is ingegaan, staat de overkoepelende doelstelling centraal: Het bereiken van een kwalitatief en kwantitatief evenwicht op de woningmarkt. 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.

Tegelijkertijd met het woonbeleid is de Huisvestingsverordening vastgesteld. De huisvestingsverordening is onderdeel van een evenwichtig samenstel aan maatregelen waarbij wordt ingezet op:

- Ten aanzien van reeds bestaande woonruimte:
  - Behoud van permanente bewoning geschikte woonruimte voor permanente bewoning;
  - Toekomstbestendig maken van een permanente bewoning geschikte woonruimte en deze woonruimte beschikbaar houden voor permanente bewoning;
  - Afvloeiing van redelijkerwijs niet geschikt te maken woonruimte, bijvoorbeeld door herbestemming;
- Stimuleren van nieuwbouw voor permanente bewoning gericht op bepaalde doelgroepen en behoud van deze woonruimte voor permanente bewoning.

De tweede woning mag onbeperkt ingezet worden voor eigen gebruik, mits deze is gelegen binnen de aangewezen 15 woonkernen en voldoet aan de voorgeschreven WOZ-waarde en de geldende bestemming. Daarnaast mag deze woning benut worden voor toeristische verhuur. Daarbij is men dan wel gebonden aan het 28 nachten criterium. De Huisvestingsverordening voorkomt dat voor permanente bewoning geschikte, schaarse woonruimte weglekt naar andere

vormen van gebruik. Als we spreken over andere vormen van gebruik dan gaat het in de gemeente Sluis, gelet op het toeristisch karakter van de streek, voornamelijk over het gebruik als tweede woning, al dan niet in combinatie met toeristische verhuur van 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.

Bij de introductie van de huisvestingsverordening is de keuze gemaakt om een viertal instrumenten in te zetten, nl:

1. Het verbod om zonder vergunning een woning aan de woonruimte te onttrekken voor gebruik als tweede woning;
2. Het verbod om een woning zonder registratienummer toeristisch te verhuren, althans voor toeristische verhuur aan te bieden;
3. Het verbod om een woning te verhuren zonder voorafgaande melding van die overnachting
4. Het verbod om de betreffende woning meer dan 28 nachten per jaar toeristisch te verhuren.

De volledige Huisvestingsverordening is opgenomen als bijlage.

### **Hoofdstuk 3 Aspecten van leefbaarheid**

De Huisvestingsverordening 2024 is mede tot stand gekomen op basis van het schaarste onderzoek (Stec, 2023) en het inwonersonderzoek van de gemeente Sluis (Kenniscentrum Kusttoerisme, 2022). In het laatste onderzoek kwam naar voren dat inwoners kritisch zijn over de mate waarin de woningmarkt wordt beschermd tegen toeristisch gebruik.

In september en oktober van dit jaar zijn de eerste ervaringen en reacties op de Huisvestingsverordening geïnventariseerd bij diverse belanghebbenden, waaronder inwoners, tweede woningbezitters, makelaars, interne medewerkers en een verhuurkantoor. Daarnaast is een mail uitvraag gestuurd naar alle stads- en dorpsraden om aanvullende input op te halen. De stads- en dorpsraden van Aardenburg, Cadzand, Groede, IJzendijke, Oostburg, Schoondijke, Sint Kruis en Waterlandkerkje hebben hierop gereageerd.

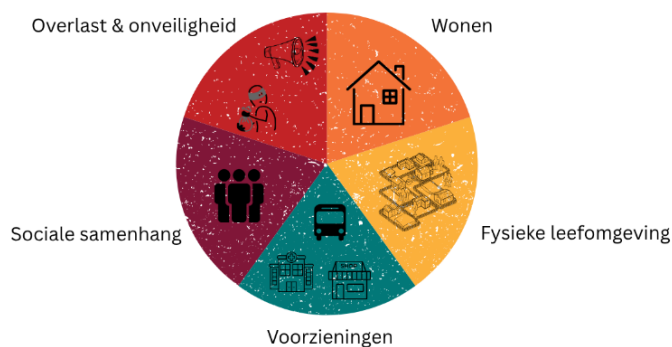
De belangrijkste vragen die hierbij centraal stonden, waren de volgende:

**Is de beschikbaarheid van (schaarse) woonruimte voor woningzoekenden voor permanente bewoning verbeterd?**

**Wordt de leefbaarheid hiermee positief beïnvloed?**

De term *leefbaarheid* is breed en omvat verschillende aspecten, zoals wonen, de fysieke leefomgeving, voorzieningen, sociale samenhang, en ervaren overlast of onveiligheid. In deze rapportage ligt de nadruk op het aspect *wonen*.

## Aspecten van leefbaarheid



### Hoofdstuk 4 Signalen vanuit stakeholders

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste signalen weergegeven die over *wonen* zijn opgehaald.

#### **Dorpsraden:**

De dorpsraad van Groede geeft aan dat de huisvestingsverordening mogelijk een positief effect heeft, aangezien er geen woningen meer zijn verkocht ten behoeve van recreatieve verhuur. Zij geven aan de indruk te hebben dat de woningmarkt meer in beweging is gekomen.

Daarnaast signaleert de dorpsraad van IJzendijke dat een aantal woningen die voorheen toeristisch werden verhuurd, inmiddels zijn verkocht. In bepaalde gevallen heeft dit geleid tot kwaliteitsverbetering, doordat deze woningen zijn opgeknapt. Tegelijkertijd wordt door de raden van Aardenburg, IJzendijke, Oostburg, Schoondijke, Sint Kruis en Waterlandkerkje opgemerkt dat tweede woningbezit en toeristische verhuur binnen hun kern slechts in beperkte mate voorkomen, waardoor het effect van de verordening daar vooralsnog gering lijkt.

De dorpsraad van Cadzand valt op dat er meer huizen te koop staan.

#### **Makelaars:**

Het blijkt dat er vanuit makelaars en kopers soms onduidelijkheid heerst over het bezit van een tweede woning en over recreatieve verhuur. Er is niet altijd duidelijk

wanneer een registratie en of vergunning vereist is voor het hebben of aankopen van een tweede woning. De Huisvestingsverordening geeft aan dat er voor woningen met een WOZ-waarde tot € 355.000 en gelegen binnen de aangegeven begrenzingen een vergunningplicht geldt. Daarbij geldt dat het gebruik van de woning in overeenstemming moet zijn met de bestemming; het feitelijke gebruik volgens de bestemming is leidend. De gemeente anticipeert op de vragen door op de website aan te geven dat er bij onduidelijkheden over de regels contact opgenomen kan worden per e-mail of telefoon.

Hoewel sommigen aangeven meer beweging op de woningmarkt te zien, worden volgens makelaars de meeste tweede woningen opnieuw als tweede woning verkocht. Dit gebeurt vanwege het overgangsrecht door de object gebonden voorwaarde in de vergunningen. De vraag naar tweede woningen blijft volgens hen bestaan, waarbij vooral Duitse en Belgische kopers geïnteresseerd zijn; voor deze doelgroep speelt de belastingdruk minder of helemaal niet. Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat de regelgeving rond tweede woningbezit en toeristische verhuur voor deze groep vaak moeilijk te doorgronden is.

Makelaars geven aan dat naast het nachtcriterium, de hoge box 3 heffing ervoor zorgt dat het aanhouden van een tweede woning minder aantrekkelijk geworden is.

Makelaars valt op dat de verkooptermijn van woningen langer is geworden. Makelaars merken op dat starters nauwelijks voormalige tweede woningen kopen, omdat deze vaak niet aansluiten bij hun woonwensen. Veel van deze woningen missen essentiële voorzieningen zoals bergruimte, een zolder of een garage, die nodig zijn voor permanente bewoning. Daarnaast zijn ze vaak te klein of te duur. Bovendien vergen veel van deze woningen ingrijpende verbeteringen, bijvoorbeeld wanneer ze nog met gaskachels worden verwarmd of niet geschikt zijn om het hele jaar in te wonen.

### **Eigenaren van tweede woningen:**

Met de opbrengsten van recreatieve verhuur bekostigden veel eigenaren van tweede woningen die recreatief verhuurden, renovaties aan deze woningen. Sinds de invoering van het nachtcriterium uit de huisvestingsverordening geven zij aan dat renovaties financieel niet haalbaar meer zijn.

Eigenaren geven aan dat de mogelijkheden om een woning tegen een lage prijs of kosteloos beschikbaar te stellen aan bekenden of aan familie buiten de eerstegraads familie zijn zeer beperkt, zij dienen ook te voldoen aan het 28 nachten criterium. Dit legt beperkingen op aan eigenaren die hun woning bijvoorbeeld voor een goed doel willen inzetten. Er wordt door hen voorgesteld om hiervoor maatwerkoplossingen te overwegen.

Tweede woningbezitters geven ook aan dat de hoge box 3 heffing ervoor zorgt dat het aanhouden van een tweede woning minder aantrekkelijk geworden is.

### **Interactie met inwoners:**

Er komen weinig klachten /meldingen binnen voor wat tweede woning gebruik of toeristische verhuur betreft. Wanneer er klachten of meldingen binnenkomen wordt bekeken of er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving of waar nodig extra controles worden gedaan. De indiener van de klacht/melding wordt van de klacht of melding op de hoogte gehouden.

### **Hoofdstuk 5 Cijfers vanuit de uitvoering van de Huisvestingsverordening**

Op basis van inventarisatie van toeristische verhuur en de consultatie die in het kader van het opstellen van het Beleidsplan Wonen heeft plaatsgevonden komt naar voren dat toeristische verhuur van woonruimte een significante rol speelt binnen de woningvoorraad van de gemeente Sluis. Er wordt daarom een registratieplicht gehandhaafd, zodat illegale verhuur van woningen verminderd wordt. Deze registratieplicht geldt voor iedereen die een woning verhuurt, ongeacht of die woning binnen of buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening ligt. Daarnaast geldt ook een meldingsplicht voor de woningen binnen het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening.

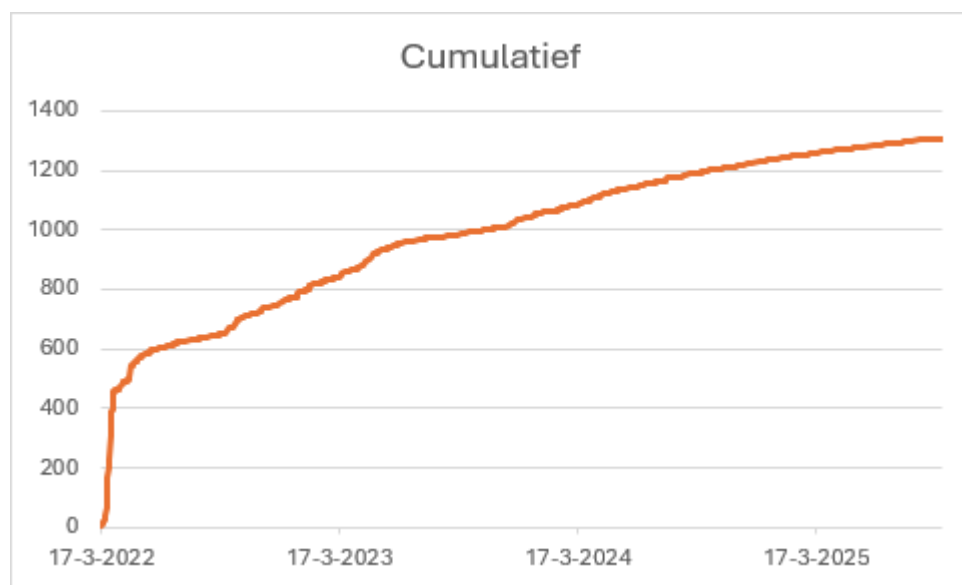
In dit hoofdstuk is terug te lezen welke kwantitatieve gegevens er zijn opgehaald vanaf 1 januari 2024 tot en met 1 oktober 2025. Deze gegevens bestaan uit: het aantal uitgegeven registratienummers, het aantal verleende

onttrekkingsvergunningen en de meldingen per adres. Tot slot wordt er ingegaan op de manier van handhaving.

### **Aantal registratienummers:**

Voor toeristische verhuur van reguliere woningen is een registratieplicht ingevoerd in 2022. Bestaande aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur hebben de verplichting zich binnen zes maanden na inwerkingtreding van de registratieplicht te registreren. Dit registratienummer moet vermeld worden bij verhuuradvertenties.

| Jaartallen | Aantal registraties |
|------------|---------------------|
| 2022       | 771                 |
| 2023       | 272                 |
| 2024       | 192                 |
| 2025       | 70                  |
| Totaal     | 1305                |



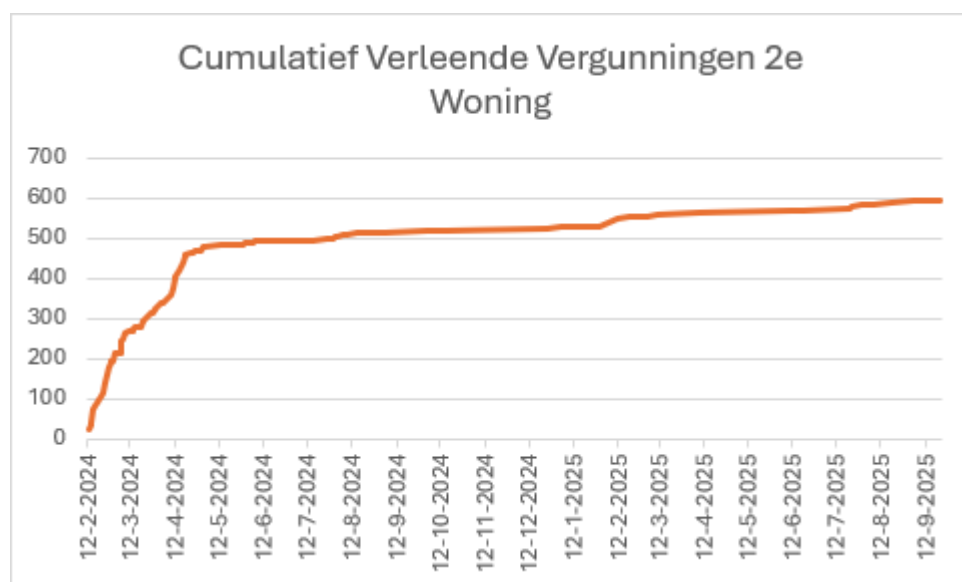
*Het totaal aantal registratienummers loopt langzaam op. Het aantal registraties binnen het werkingsgebied loopt minimaal op.*

### **Aantal vergunningen:**

Voor het gebruik van een reguliere woning als tweede woning voeren we een vergunningsplicht in. Dit borgen we in de huisvestingsverordening. Eigenaren van bestaande tweede woningen kunnen een onttrekkingsvergunning aanvragen. Voor woonruimten die aantoonbaar in gebruik waren als tweede woning voor 31 december 2023, en waarbij het onafgebroken gebruik van de woning als tweede woning kan worden aangetoond, geldt een wettelijk overgangsrecht. Deze woningen kunnen in gebruik blijven als tweede woning. Dit object gebonden

overgangsrecht is verhandelbaar. We respecteren hiermee de rechten van bestaande tweede-woningbezitters.

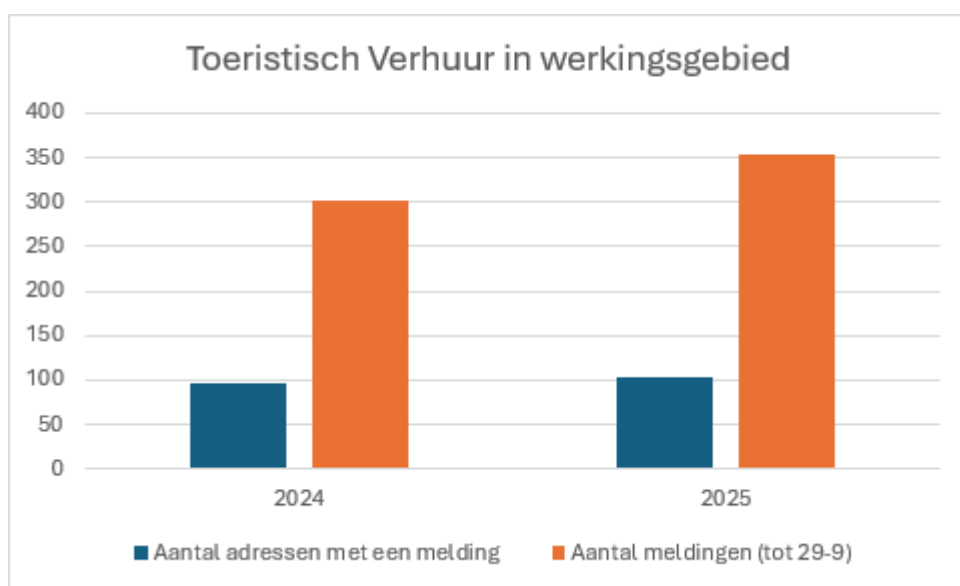
| Jaartallen | Aantal vergunningen |
|------------|---------------------|
| 2024       | 508                 |
| 2025       | 71                  |
| Totaal     | 579                 |



### **Aantal meldingen:**

Naast een registratieplicht is er aanvullend een meldingsplicht ingevoerd voor woningen binnen de werkingsgebieden van de Huisvestingsverordening. Hiermee houden we bij hoeveel nachten per jaar woningen worden verhuurd. Toeristische verhuur wordt enkel toegestaan als ondergeschikt aan de woonfunctie, ten hoogste gedurende 4 weken per jaar (28 nachten in meerdere periodes mogelijk). Toeristische verhuur blijft hiermee dus ondergeschikt mogelijk.

De meldingen van concrete overnachtingen per jaar.



|                                            | 2024 | 2025 |
|--------------------------------------------|------|------|
| Aantal adressen met een melding            | 97   | 104  |
| Aantal registratienummers met een melding  | 116  | 125  |
| Aantal meldingen (tot 29-9)                | 301  | 354  |
| Aantal gemelde gasten (tot 29-9)           | 1121 | 1339 |
| Aantal gemelde nachten (tot 29-9)          | 1777 | 1751 |
| Totaal aantal overnachtingen pp (tot 29-9) | 6476 | 6364 |

### **De uitgevoerde handhaving:**

De handhaving van de bepalingen uit de Huisvestingsverordening vloeit voort uit de Beleidsnota Toezicht en Handhaving Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024 (hierna: de beleidsnota).

In dit document is terug te lezen welke kaders de gemeente stelt met betrekking tot het uitvoeren van toezicht en de wijze waarop het beleid uitgevoerd wordt. Er wordt op een transparante manier omschreven aan de inwoners, aan woningeigenaren en andere belanghebbenden hoe er omgegaan wordt met de verordening. In dit kader wordt vormgegeven hoe betrokkenen geïnformeerd worden, hoe er omgegaan wordt met toezicht, hoe informatie vergaard wordt, welke prioriteiten er gesteld worden, welke controles er uitgeoefend worden en op welke manier we dat doen en welke maatregelen er getroffen worden wanneer er overtredingen geconstateerd worden.

### **Uiteenzetting van werkzaamheden**

- Aanschrijven van eigenaren voor het aanvragen van een vergunning tweede woning waarbij de werkwijze uit de beleidsnota is gehanteerd.

- Informeren over de regelgeving waaronder de registratieplicht, meldingsplicht en toeristenbelastingplicht. Hierbij behoort ook het klantencontact per telefoon of per e-mail.
- Uitvoeren van veldcontroles.
- Uitvoeren van administratief onderzoek.
- Het naleven van de Beleidsnota door wekelijks te monitoren.
- Contact met Sabewa over de forensenbelasting en toeristenbelasting en doorgeven van de adressen die tot niet afdragen.
- Opstellen van looplijsten/werkvoorraad voor de toezichthouder met een bijbehorende checklist voor de controles.

#### **Uitgevoerde veldcontroles:**

| Jaartallen                | Uitgevoerde veldcontroles |
|---------------------------|---------------------------|
| 2024                      | 1044                      |
| 2025 (tot 1 oktober 2025) | 1103                      |
| Totaal                    | 2147                      |

#### **Uitgevoerde administratieve controles:**

Een administratieve controle bij handhaving omvat het controleren van documenten, registraties en vergunningen om te beoordelen of de regels worden nageleefd. Hieronder valt onder andere het controleren van de BRP, het controleren van eigendomsgegevens, WOZ-waardes, advertenties op verhuurwebsites, forensenbelasting, toeristenbelasting, het aantal meldingen en het aanwezig hebben van registratienummers. Administratieve controles worden uitgevoerd voor veldcontroles, na veldcontroles en tussentijds. Het aantal administratieve controles ligt hierdoor hoger dan het aantal veldcontroles.

#### **Opgelegde sancties**

Er zijn een aantal bestuurlijke boetes opgelegd (drie voor het ontbreken van een vergunning tweede woning en één voor het niet melden van een overnachting). Het beperkte aantal boetes is een logisch gevolg van de strategie welke benoemd wordt in de beleidsnota Toezicht en Handhaving van de Huisvestingsverordening. Deze strategie houdt in dat er drie fases doorlopen worden voordat er boetes worden opgelegd.

## **Hoofdstuk 6 Aandachtspunten voor de evaluatie in 2026**

Op dit moment is het nog te vroeg om de onderzoeksvragen volledig te kunnen beantwoorden en onderbouwde conclusies te trekken. Een uitgebreide evaluatie, in combinatie met een breed participatietraject, is noodzakelijk om de eerste signalen nader te onderzoeken en een representatief beeld te vormen van de effecten op de leefbaarheid en de woningmarkt.

Wel kunnen op basis van de huidige rapportage al enkele aandachtspunten worden opgepakt en of worden voortgezet:

- Het voortzetten van toezicht en handhaving op de huidige werkwijze
- Communicatie rondom Huisvestingsverordening via meerdere kanalen oppakken
- Vanaf 2026 een breed participatietraject opstarten, waarin o.a. ondernemers, tweede woningbezitters, inwoners, makelaars betrokken worden.

Voorlopige conclusies:

- Duidelijk is dat de aanpassing van de zogenaamde Box 3-heffing in ons landelijke belastingstelsel van invloed is op de ontwikkelingen binnen de woningmarkt. Dit kan niet los gezien worden van de (grote) stijging van de WOZ-waarden. We zullen dit nader duiden in de evaluatie in 2026.
- De Huisvestingsverordening is op meerdere manieren te interpreteren. Aanpassing dan wel verduidelijking van de regels lijkt noodzakelijk.
- Leefbaarheid is lastig meetbaar. Richting de evaluatie in 2026 zullen we de verschillende aspecten nader duiden.

De commissie wordt voorgesteld kennis te nemen van de notitie en deze te gebruiken als input voor de nieuwe raadsperiode.

Bijlagen:

1. Huisvestingsverordening
2. Schaarste onderzoek 2023
3. Rapportage inwonersonderzoek Sluis 2022
4. Mail verstuurd aan stads-en dorpsraden