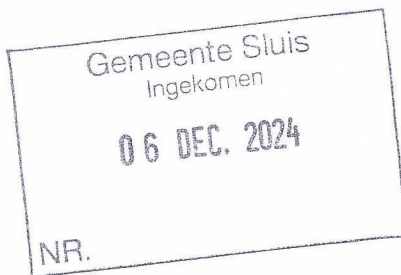


Aan de gemeenteraad



24.0018357

Inkomende documenten Gemeente Sluis



Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : 24-0018278
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : Verstraeten
doorkiesnummer : 140117
onderwerp : Onderzoek mogelijkheden toestaan permanente bewoning op vakantieparken
bijlage(n) : Geen

- 6 DEC 2024

Geachte leden van de gemeenteraad,

Aanleiding

Op 4 juli 2024 is door de raad een motie aangenomen met de vraag om in beeld te brengen wat de voor- en nadelen zijn van toestaan van permanente bewoning in recreatiewoningen. De volgende punten worden daarbij aangevoerd:

- Tekort aan huurwoningen en koop-startwoningen
- Permanente bewoning van sommige recreatiewoningen niet is toegestaan
- Het nieuwe kabinet vakantiehuisjes ziet als het wapen tegen de woningnood
- Een aantal gemeenten de omvorming van recreatie woningen naar reguliere woningen succesvol heeft toegepast
- Doordat de WOZ waarde toeneemt de gemeente extra inkomsten genereert.

In deze rapportage wordt er verder ingezoomd op de effecten die getrokken kunnen worden m.b.t. permanente bewoning in recreatiewoningen in de gemeente Sluis. Het is niet in voor- en nadelen uit te leggen omdat de gevolgen van het toestaan van permanente bewoning op recreatieparken en recreatiewoningen complex zijn. Om die reden worden in dit stuk de effecten in kaart gebracht in plaats van de voor- en nadelen.

De effecten van het toestaan van permanente bewoning in recreatiewoningen in Sluis.

Het toestaan van permanent wonen op de parken staat haaks op het ingezette woonbeleid en de huisvestingsverordening.

Woonbeleid

Op 22 juni 2023 is het nieuwe woonbeleid vastgesteld en vanaf januari 2024 is de nieuwe huiveringsverordening ingegaan binnen gemeente Sluis. Het aantal woningen in onze gemeente is toereikend om het aantal gevestigde huishoudens te vestigen. Dit blijkt ook uit het schaarste onderzoek wat Stec recent voor onze gemeente heeft uitgevoerd. Daarin zijn woningen betrokken in de categorie tot € 355.000. Niet de schaarste is een uitdaging maar juist de prijs en de staat van een aantal woningen. Daarom is het woonbeleid opgesteld om o.a. jongeren en nieuwe huishoudens naar onze gemeente toe te trekken. Daarnaast is de

Huisvestingsverordening opgesteld met als doel de verhuur te reguleren en daarmee de prijzen te beïnvloeden.

De verschillende effecten op een rij:

1. Het heeft een direct effect op de woningvoorraad. Het gaat namelijk ten koste van de woningbouwplannen voor woningen waar dringend behoefte aan is.
2. Het gaat ten koste van de woningbouwaantallen:
Het aantal woningen wat wordt omgezet naar permanente woningen worden in mindering gebracht op de nog te bouwen nieuwbouwwoningen
3. Er is sprake van een prijsopdrijvend effect:
Recreatiewoningen zijn over het algemeen een stuk goedkoper dan reguliere woningen. Dit kan – gezien de verhitte woningmarkt – interessant zijn voor particuliere woningzoekers en beleggers.
Daling recreatieve en economische waarde van recreatieparken
4. Een extra toevoeging van de woningvoorraad zonder dat er wordt bijgebouwd.
Als de woningen op recreatieparken omgezet zouden worden naar permanente woningen moeten deze woningen toegevoegd worden aan de woningvoorraad. Dit heeft als gevolg dat er minder of geen woningen meer in de verschillende kernen in de gemeente kunnen worden gebouwd. Nieuwbouwplannen met betaalbare woningen voor starters, gezinnen, senioren zullen geen doorgang kunnen vinden.

Het toestaan van permanent wonen op de parken staat haaks op toeristisch beleid.

Toeristisch beleid

We hebben te maken met een forse groei van het toerisme (stijging van 56% aan de Nederlandse kust tegen 2030 volgens NBTC). Uitbreiding van bestaande parken vindt alleen plaats onder voorwaarden (kwaliteitsslag), nieuw vestiging niet op basis van provinciaal (Kustvisie) en gemeentelijk (Krachtig Verbonden) beleid. We zetten niet in op het volledig faciliteren van de verwachte groei maar hebben het bestaande aanbod aan recreatiewoningen wel nodig om binnen de mogelijkheden te voorzien in de toeristische vraag. Zeker gezien het economisch belang van toerisme voor onze gemeente en de daarmee samenhangende instandhouding van voorzieningen.

Recreatief verblijf vindt plaats op terreinen die daarvoor bedoeld zijn (verblijfsrecreatieterreinen/ vakantieparken) en niet in de kernen. Permanente bewoning van recreatiewoningen op verblijfsrecreatieterreinen is niet toegestaan en ook niet wenselijk (zie ook Krachtig Verbonden en de Kadernota Recreatiefverblijf).

De effecten van het toestaan van permanent wonen op recreatieparken en in recreatiewoningen:

1. Toestaan geeft als risico dat permanente bewoning plaatsvindt op locaties die niet geschikt zijn voor permanente bewoning, vanwege bijvoorbeeld natuurwaarden, milieu of externe veiligheid.
2. Het gaat ten koste van de leefbaarheid in de kernen en op de vakantieparken.
Iemand die permanent woont stelt andere eisen aan zijn/haar omgeving dan iemand die recreëert. Een omgeving waarin wordt gewoond, wordt namelijk intensiever gebruikt. Dit kan meer spanningen opleveren: de vakantieganger heeft een ander leefpatroon en andere verwachtingen dan een bewoner. Zie woonwijk Het Heem te Breskens. De combinatie van permanent en toeristisch wonen wordt niet door iedereen gewaardeerd. Dat kan tot een aantasting van een prettig woon- en leefklimaat voor beide functies leiden en afbreuk doen aan de kwaliteit en daarmee ook aan de economische waarde van een park.

3. De woningen die op de vakantieparken staan voldoen qua bouwbesluit en inrichting niet aan de eisen van permanente bewoning.
De bouwkundige staat van woningen in recreatieparken voldoet niet aan de normen voor permanente bewoning. Daarbij komt dat de woningen veelal zijn gebouwd in een periode waarin de bouwkundige eisen erg laag waren. Van duurzame bouw is dan ook geen sprake. Om voor permanente bewoning in aanmerking te komen moet een woning wettelijk voldoen aan de eisen (of geschikt te maken) voor bestaande permanente woningen.

Permanente bewoning toelaten staat haaks op het landelijk en provinciaal beleid.

Landelijke beleid

In Nederland mogen recreatiewoningen niet voor permanente bewoning gebruikt worden. Recreatiewoningen zijn bedoeld voor kort verblijf en zijn vaak gelegen in natuurgebieden die beschermd moeten worden.

Redenen waarom permanente bewoning niet is toegestaan:

1. Natuurbescherming: Veel vakantieparken liggen in kwetsbare natuurgebieden waar permanente bewoning schadelijk kan zijn voor het milieu.
2. Behoud van recreatieve functie: Recreatiewoningen zijn bedoeld om toerisme en de lokale economie te stimuleren, niet als vaste woonplek.
3. Bouwnormen: De bouwvoorschriften voor recreatiewoningen zijn minder streng, waardoor ze niet altijd geschikt zijn voor permanente bewoning.

Provinciaal beleid

Het provinciale beleid (Artikel 5.16, Verbod permanent wonen) is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van tot verblijfsrecreatie bestemde complexen. Hiermee worden bedoeld zomerhuizerterreinen, hotels, recreatieve appartementencomplexen en kampeerterreinen. Een doelstelling is dergelijke complexen te behouden voor de verblijfsrecreatieve markt en te bevorderen dat deze complexen ook daadwerkelijk voor de recreatieve verhuur worden aangeboden in de vorm van een centraal bedrijfsmatige exploitatie (zie artikel 5.17) en wordt voorkomen dat er langs oneigenlijke weg extra reguliere woningen aan het woningaanbod worden toegevoegd. De provincie onderschrijft de argumenten die hierboven staan benoemd. Zij hebben deze daarom in de provinciale verordening regels opgenomen waaraan wij als gemeente aan moeten voldoen. De provincie heeft dit aangemerkt als provinciaal belang.

We hopen u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.
Hoogachtend,

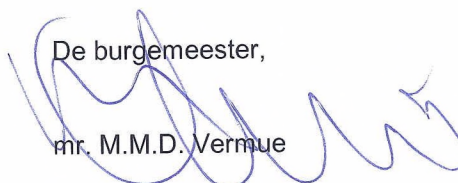
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,



S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,



mr. M.M.D. Vermue