Aan het College van Burgemeester en Wethouders en aan de Raad van de Gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Per mail verzonden aan: info@gemeentesluis.nl

Betreft: zienswijze inzake "toeristische verhuur van woonruimte"

Nieuwvliet, 31 augustus 2021

Geacht College, geachte Raad

Graag maken HISWA-RECRON afdeling Zeeuws-Vlaanderen, Dorpsraad Groede en Team Toerisme Uit Balans gebruik om hun gezamenlijke zienswijze/inspraakreactie op het ontwerp-Kader Toeristisch Verhuur en de ontwerp-Leefbaarheidsverordening aan uw College en aan de Gemeenteraad kenbaar te maken. Na een drietal algemene opmerkingen, zullen wij onze inhoudelijke bezwaren en opmerkingen tegen het voorgenomen gemeentelijke beleid op het gebied van toeristische verhuur van woningen toelichten.

Algemene opmerkingen
Zoals u in de Kadernotitie Toeristische Verhuur 2022 (verder: Kadernotitie) terecht constateert, heeft de toeristische verhuur van reguliere woningen in de gemeente Sluis in de afgelopen jaren een enorme vlucht genomen. De verwachting is dat deze ontwikkeling, zonder ingrijpen van de Gemeente, de komende jaren onverminderd door zal zetten. HISWA-RECRON afdeling Zeeuws-Vlaanderen, Dorpsraad Groede en Team Toerisme uit Balans zijn daarom blij dat er nu (eindelijk) een Kadernotitie is, waarin het gemeentelijk beleid op dit terrein wordt geformuleerd. Dit schept duidelijkheid naar zowel de eigen inwoners als naar beleggers en projectontwikkelaars.
Een tweede algemene opmerking heeft betrekking op het feit dat de beide notities, die in de inspraak zijn gebracht, duidelijk de kenmerken hebben van enerzijds de opvattingen van uw College en anderzijds de mening van de Raadsmeerderheid. Deze soms tegengestelde opvattingen komen in beide notities tot uitdrukking, waardoor deze inconsistenties bevatten en er geen duidelijke "rode lijn" in het verhaal zit. Bovendien wordt de leesbaarheid niet bevorderd door de vele doorhalingen en toevoegingen (in rood) in de tekst.
Tenslotte vinden wij de inspraakperiode (van 22 juli tot en met 1 september 2021) uiterst ongelukkig, omdat deze nagenoeg samenvalt met de zomervakantie in de Regio Zuid. Het is zowel voor inwoners als voor ondernemers in de (verblijfs-)recreatiesector in het toeristisch hoogseizoen erg lastig om tijd vrij te maken en een zorgvuldig standpunt te formuleren over beide beleidsnotities inzake de toeristische verhuur. Gelet op het belang van de beide notities willen wij echter de mogelijkheid om onze opvattingen kenbaar te maken, niet onbenut voorbij laten gaan.

Inhoudelijke bezwaren en opmerkingen
Al eerder heeft bijv. HISWA-RECRON afdeling Zeeuws-Vlaanderen in haar brief aan uw College d.d. 16 juni 2020 aangegeven dat zij tegen de structurele en bedrijfsmatige toeristische verhuur van woningen in de kernen van de gemeente Sluis is. Uw voorstellen om de toeristische verhuur van woningen toe te staan tot een maximum van 120 overnachtingen per jaar, vinden wij onaanvaardbaar gelet op de ongewenste gevolgen voor de leefbaarheid en de economische vitaliteit van de streek. Wij hebben hiervoor de volgende argumenten:

1. Het voorstel zorgt voor een ongekende en ongewenste druk op de leefbaarheid in de kernen.
De geboden ruime mogelijkheden voor toeristische verhuur van woningen zullen ongetwijfeld leiden tot een aanzuigend effect: voor beleggers en projectontwikkelaars blijft c.q. wordt het lucratief om woningen in de kernen op te kopen en deze aan toeristen te gaan verhuren. In deze woningen zullen geen vaste bewoners of vaste huurders komen die een bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid in de kernen. Denk aan potentiële basisschoolleerlingen, die nodig zijn om basisscholen in stand te houden, aan potentiële (bestuurs-)leden voor verenigingen of clubs, aan potentiële vrijwilligers of organisatoren van evenementen in onze streek. Vaste bewoners en vaste huurders zijn ook potentiële werknemers voor onze bedrijven die schreeuwend tekort hebben aan personeel. Het is van belang leefbare kernen in stand te houden en sectoren te voorzien van genoeg personeel uit eigen streek: alleen op deze manier kunnen we de vitaliteit en de continuïteit van onze bedrijven waarborgen.

2. Het voorstel verhoogt de overlast voor de plaatselijke bevolking, waardoor het draagvlak voor het toerisme afneemt.
Zoals in de Kadernotitie op diverse plaatsen ook al is vermeld, zal het voorgestelde beleid ten aanzien van de toeristische verhuur van woningen ongetwijfeld leiden tot een toename van allerlei vormen van overlast voor de plaatselijke bevolking. Dat ligt voor de hand, omdat mensen die op vakantie zijn nu eenmaal een andere invulling van hun dagen hebben dan de inwoners zelf. Het "mengen" van toeristen met de plaatselijke bevolking in de woonkernen zal daarom een zware wissel trekken op de leefbaarheid in deze kernen. De naar schatting rond de 1.000 woningen die toeristisch verhuurd worden, liggen niet evenredig verspreid over alle kernen in de gemeente Sluis. De verhuur vindt vooral in de kustkernen plaats, zodat de berekende 540.000 extra overnachtingen vooral daar drukken op de schouders van de vaste inwoners. Dat betekent grofweg gezegd dat er in de kustkernen toeristische verhuur plaatsvindt bij gemiddeld bij 1 op de 4 woningen, met uitschieters in straten waar het aantal verhuurde panden veruit in de meerderheid is.
Wij zien nu al in de gemeente Sluis dat als gevolg van de toenemende overlast het draagvlak voor het toerisme vermindert en dat er initiatieven ontstaan om een halt toe te roepen aan de verdere groei van het toerisme. Dergelijke initiatieven zullen door de verruiming van de toeristische verhuur alleen maar aangewakkerd worden. Voor een breed draagvlak voor het toerisme onder de plaatselijke bevolking dient de overlast in alle kernen binnen de beperken te blijven. Het streven moet daarom gericht zijn op een toeristische ontwikkeling, die in balans is met het landschap, die de overlast beperkt en die de leefbaarheid in de kernen versterkt.

3. Het voorstel leidt tot een ongewenste uitbreiding van de toeristische overnachtingscapaciteit in de gemeente Sluis.
Door het toestaan van toeristische verhuur tot een maximum van 120 overnachtingen (in plaats van de door ons en door andere maatschappelijke organisaties voorgestelde 30 overnachtingen per jaar) creëert u in de woonkernen een extra aanbod aan toeristische overnachtingsmogelijkheden in de orde van grootte van 540.000 overnachtingen, ofwel circa 15% van het huidige aantal (de berekening hiervan treft u aan onderaan deze brief). Een dergelijke, aanzienlijke uitbreiding van de capaciteit voor de toeristische verhuur van woningen staat haaks op de zeer beperkte capaciteitsgroei, die aan campings wordt geboden in geval van kwaliteitsverbetering. Langdurige procedures en tal van (soms kostbare) onderzoeken zijn nodig om de medewerking van de Gemeente te verwerven voor de realisering van plannen van onze familiebedrijven, die inspelen op de behoefte van de recreant. Daarbij komt dat het nagenoeg onmogelijk zal zijn om, als daar later aanleiding toe is, deze forse verruiming van de overnachtingscapaciteit geheel of gedeeltelijk terug te draaien.

4. Toezicht en handhaving van de toeristische verhuur van woningen zijn praktisch gezien niet mogelijk, tenzij de controlecapaciteit fors wordt uitgebreid.
Na bestudering van de Kadernotitie en de Leefbaarheidsverordening zijn wij er niet van overtuigd dat de Gemeente Sluis door toezicht en handhaving de overlast vanwege de toeristische verhuur van woningen in de kernen binnen de perken zal weten te houden. Het lijkt ons ondoenlijk om, gelet op het verwachte grote aantal woningen met toeristische verhuur (meer dan 1.000) en gelet op de diverse uitzonderingen op de algemene regel van toeristische verhuur, effectief te controleren op overtredingen, excessen en overlast. Ook de controle op inning en afdracht van toeristenbelasting zal praktisch gezien niet uitvoerbaar zijn. Van het ook door de Gemeente voorgestane "gelijk speelveld" zal niet veel terecht komen.

5. Het voorstel is naar verwachting juridisch gezien niet houdbaar.
In een eerdere versie van de Kadernotitie (die aan de orde is geweest in de Raadsvergadering van 24 juni jl.) heeft uw College aangegeven dat "structurele verhuur, waarbij de woning in bezit is met het enkele doel om deze te verhuren wel strijdig is met de woonfunctie". U koos daarom voor een maximum van 60 nachten toeristische verhuur per jaar. Ook uit jurisprudentie blijkt dat de grens bij 60 toeristische overnachtingen wordt gelegd ("als een relevant en geschikt beoordelingscriterium wordt gezien"). Het is dus zeer de vraag of het nu voorgestelde 120 dagen-criterium juridisch houdbaar is. Vanuit verschillende zijden, waaronder door uw burgemeester, wordt ervoor gewaarschuwd dat een dergelijk besluit onwettig is. In verband hiermee zullen er naar verwachting organisaties en/of particulieren zijn, die het betreffende besluit van de Gemeenteraad bij de Kroon zullen voordragen ter vernietiging. Een mogelijkheid is ook dat de burgemeester het besluit voordraagt voor vernietiging, als zij van mening blijft dat daarmee een goede ruimtelijke ordening in het geding is en/of dat dit besluit haaks staat op de doelstellingen van de Huisvestingswet. Dergelijke procedures vergen de nodige tijd en zullen tot gevolg hebben dat het gemeentelijk beleid inzake de toeristische verhuur van woningen vooralsnog niet definitief wordt. Dit terwijl er juist een sterke behoefte is aan een duidelijk gemeentelijk beleidskader.

<u>Koester het imago van West-Zeeuws-Vlaanderen als aantrekkelijke vakantieregio</u>
In verband met het bovenstaande doen wij een dringend beroep op uw College en de Raad om niet akkoord te gaan met het huidige voorstel voor medewerking aan de toeristische verhuur tot een maximum van 120 overnachtingen per jaar. Overigens worden in art. 5.3 van de ontwerp-Leefbaarheidsverordening diverse categorieën woonruimten genoemd, zoals o.a. appartementencomplexen en woonruimten buiten de bebouwde kommen, waarvoor dit maximum van 120 overnachtingen niet van toepassing is en die dus onbeperkt toeristisch kunnen worden verhuurd. Een dergelijke verruiming zal in het hoogseizoen leiden tot vormen van massatoerisme en daarmee een onherstelbare schade toebrengen aan het zorgvuldig opgebouwde imago van West-Zeeuws-Vlaanderen als aantrekkelijke vakantieregio met veel rust en ruimte.

<u>Burgerparticipatie in de praktijk</u>
Daarbij komt dat instemming met de voorstellen voor verruiming van de mogelijkheden van toeristische verhuur de kloof tussen politiek en burgers in de gemeente Sluis aanzienlijk zal vergroten. In uw coalitieprogramma "dynamisch, continuerend en grensverleggend" wordt een lans gebroken voor burgerparticipatie. De politieke partijen, die het College van B & W vormen, stellen daarin dat burgerparticipatie steeds belangrijker wordt (pag. 8). Hoe verhoudt zich deze passage in het coalitieprogramma met het feit dat de opvatting van de Raadsmeerderheid over het zgn. nachtencriterium haaks staat op de opvattingen van de bevolking en van tal van maatschappelijke organisaties? Het kan toch niet zo zijn dat de verwachting, die in het coalitieprogramma wordt gewekt, niet meer is dan een loze belofte?

Ons standpunt

Ons standpunt is om het aantal overnachtingen toeristische verhuur in woningen in de bebouwde kommen te maximeren op 30, zoals o.a. ook door de RMDO in haar zienswijze d.d. 16 augustus jl. is voorgesteld. Wij kunnen ermee instemmen dat dit beleid in alle kernen van de gemeente Sluis toegepast wordt. Op die manier kan enerzijds tegemoet gekomen worden aan de belangen van de eigen inwoners, die gedurende enkele weken hun woning toeristisch verhuren en anderzijds aan de zorgen, die er bij veel organisaties en dorpsraden zijn, voor wat betreft de aantasting van de leefbaarheid en de toename van de overlast als gevolg van de toeristische verhuur van woningen. Ook wordt daarmee bereikt dat het betaalbare woningaanbod voor starters niet verder afneemt.

Graag zijn wij bereid om de inhoud van onze zienswijze mondeling toe te lichten.

Vriendelijke groeten,

HISWA-RECRON afd. Zeeuws-Vlaanderen

J.J.A.M. Bruurs,
voorzitter.

Dorpsraad Groede

A.M.R. van den Hemel,
voorzitter.

Team Toerisme uit Balans

R.E. van Leeuwen

Correspondentieadres:
HISWA-RECRON afdeling Zeeuws-Vlaanderen
Baanstpoldersedijk 1
4504 PS Nieuwvliet
Email: maaike@campingzonneweelde.nl

Berekening extra capaciteit aan slaapplaatsen als gevolg van uitbreiding toeristische verhuur van woningen tot maximaal 120 dagen:

Exacte gegevens over het aantal woningen in de kernen van de gemeente Sluis, die toeristisch verhuurd worden, zijn niet bekend. In de Kadernotitie (pag. 3) geeft de Gemeente aan dat in 2018 dat aantal naar verwachting lag tussen de 300 en 1.000. Gelet op de forse toename in de voorbije jaren, gaan wij ervan uit dat anno 2021 er in totaal 1.000 woningen toeristisch verhuurd worden. Per 15 m2 bvo is één persoon toegestaan met een maximum van acht. Voor de meeste vakantiewoningen zal sprake zijn van een capaciteit van vier tot en met acht personen. Daarom hanteren wij een gemiddelde van zes personen. Op basis van deze conservatieve aantallen komen wij al snel aan een extra aantal overnachtingen van 540.000. Als er sprake is van (maximaal) 120 overnachtingen, is er ruimte voor 1.000 x 120 x 6 = 720.000 overnachtingen. In geval van een maximum van 30 overnachtingen is sprake van 1.000 x 30 x 6 = 180.000 toeristische overnachtingen.