Motie vreemd
Art. 58 RvO

Datum indiening: 03-07-2025

Naam indiener: DorpsBelang Debby Mulder Damme

Onderwerp: RIB woningen omzetten naar recreatiewoningen percelen 51 en 76

Constaterende dat:

- Wethouder Bonenkamp uitleg heeft gegeven over de werkwijze onder de omgevingswet in de RIB 22 oktober 2024 (Documentkenmerk: D/2024/144284 behorende bij zaak: Z/2024/040944, met onderwerp: Werkwijze uitgebreide ruimtelijke initiatieven die niet passen binnen het omgevingsplan onder de Omgevingswet) https://landsmeer.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/3af6d6ef-5bea-47a0-8255-f1fcc5d1c6a2?documentId=9d9adc92-9aa1-4dd3-961e-528aa41dda53
- In de RIB van 22 oktober 2024 op blz 2 en blz 3 staat omschreven wanneer er wel en wanneer er niet iets ter besluitvorming naar de raad moet.
  Indien het initiatief past binnen deze beleidskaders en niet in aanmerking komt voor verplichte participatie of bindend advies recht, wordt het principebesluit afgedaan door het college.
  Indien het initiatief niet past binnen de door de gemeenteraad opgestelde beleidskaders wordt het principebesluit voorgelegd aan de gemeenteraad (via een raadsvoorstel en raadsbesluit).
- In de RIB van 25 maart 2025 **(**Documentkenmerk: D/2025/153025 behorende bij zaak: Z/2025/042616, onderwerp: Zuideinde 51 en 76 – bestemmingswijziging van 'Wonen' naar 'Recreatie') **staat te lezen dat het college een go-besluit had genomen** m.b.t. de bestemmingswijziging van wonen naar recreatie.
  https://landsmeer.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/dc9f9512-9e3a-454a-9f8f-fa4edc4dba2a?documentId=5bfb3d90-9b8b-4fc8-b7a3-cd5ef56716b7
- De raad **na dit Go-besluit** mocht verwachten dat de wethouder een **raadsvoorstel en -besluit voor zou leggen aan de raad**.
- De raad dan in die raadsvergadering al dan niet toestemming had kunnen geven voor de aangevraagde bestemmingswijziging van woning naar recreatie.
- Er op **3 juni 2025 een RIB v**erscheen (documentkenmerk: D/2025/156812 behorende bij zaak: Z/2025/044451, onderwerp: Functiewijziging Zuideinde 51 en 76) van de wethouder dat er is **besloten om de omgevingsvergunningen te verlenen.**
  https://landsmeer.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/df26e6ae-cade-4125-9324-b9cc47bbb27c?documentId=07a5e5ea-26b2-4541-bf61-abe34f1e92b6
- Deze bestemmingswijziging van woning naar recreatie **niet binnen de huidige beleidskaders past.**
- Zo staat in de **notitie 'Beleidsuitgangspunten toeristische verhuur, 2019' (die werd verworpen, maar waar in latere RIBs – zie hieronder - wel naar wordt verwezen)** bij inleiding:
  *Toeristisch verhuur van woningen, wat veelal via het platform Airbnb wordt aangeboden is **wettelijk niet toegestaan**. Het verhuren van een woning aan toeristen past niet binnen de woonbestemming van het bestemmingsplan en is daarmee dus in strijd met het*

bestemmingsplan. ***Recente uitspraken van de Raad van State bevestigen dat het aan toeristen verhuren van woningen, woningonttrekking is en strijdig is met de bestemming.***

- ***In de notitie beleidsuitgangspunten toeristische verhuur bij 3.2, blz 5 staat:***
  Bij deze initiatieven zal in verband met de krapte op de woningmarkt geen medewerking worden verleend als het een omzetting van bestemming wonen naar verblijfsaccommodatie betreft.
  https://landsmeer.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/0a8f8efc-0ee8-49e4-9c5e-7d4885bbe5e4?documentId=c9fbff14-f80d-4463-a292-5244e55f4ad5&agendaItemId=d262ba21-0985-4beb-9ce7-df026fa851ff
- **RIB 4 mei 2021** (Documentkenmerk: 10543-2021:443610 behorende bij zaak: 10543-2021, onderwerp Toeristische verhuur woonruimte)
  https://landsmeer.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/b158fd61-8fd4-484e-8ab6-ac85a0cd5cac?documentId=cee5f944-968b-4c8f-a9f6-0066dfa39089
- *In de* ***RIB van 21 december 2021*** *(documentkenmerk:* 27654-2021:590389 behorende bij zaak: 27654-2021*, onderwerp:* Regulering toeristische verhuur woonruimte) ***wordt er alsnog verwezen naar de beleidsnotitie 2019 en een en ander verder verduidelijkt.***
  https://landsmeer.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/09a1e22d-8100-484a-8e0b-944b76916a7d?documentId=c803518b-d907-4356-a6fa-a07fba8d450a
- **In deze RIB van 21 december 2021** wordt (met verwijzing naar de wet) duidelijk waarom B&B's wel opgenomen kunnen worden in de huisvestingsverordening Landsmeer en waarom particuliere verhuur van hele woningen niet kan worden opgenomen ……*Hierbij is het wel van belang dat de vorm van toeristische verhuur, die opgenomen wordt in de huisvestingsverordening niet strijdig is met het bestemmingsplan.*
  Alleen B&Bs zijn opgenomen in enkele bestemmingsplannen van Landsmeer.
- **RIB 21 december 2021: Kopje ruimtelijke aspecten:**
  Deze registratieplicht kan gezien de bestemmingsplannen alleen gelden voor B&B's. Particuliere vakantieverhuur is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen en niet toegestaan. Hierdoor kan ***een registratieplicht*** *voor deze vorm van toeristische verhuur* ***niet via de huisvestingsverordening ingevoerd worden****.*
- **RIB 21 december 2021: Kopje heroverweging besluit college:**

Heroverweging en besluit college

In de RIB van mei 2021 heeft het college richting raad gecommuniceerd dat het college een registratieplicht voor toeristische verhuur van woonruimte wil invoeren, maar eerst wacht op de modelverordening van de VNG. Bij de voorbereidingen van deze modelverordening is de Landsmeerse situatie ingebracht. Vanuit de VNG is teruggekoppeld dat bij invoering van een registratieplicht voor toeristische verhuur via de huisvestingsverordening, deze vorm van toeristische verhuur niet strijdig mag zijn met het bestemmingsplan. Om die reden heeft het college besloten om alleen een registratieplicht in te voeren voor B&B. Particuliere vakantieverhuur is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen en niet toegestaan. Hierdoor kan een registratieplicht voor deze vorm van toeristische verhuur niet via de huisvestingsverordening ingevoerd worden.

In de praktijk komen in Landsmeer zowel B&B als particuliere vakantieverhuur voor en heeft de gemeente beperkt inzicht in het aanbod. Dit bemoeilijkt de aanpak van ongewenste neveneffecten en het innen van toeristenbelasting. Een registratieplicht kan gezien worden als een eerste stap en meer inzicht bieden in het aanbod toeristische verhuur, maar is gezien de vigerende bestemmingsplannen alleen mogelijk voor B&B. Voor inzicht in toeristische verhuur heeft het college de mogelijkheid verkend om een registratie- en meldplicht in te voeren voor particuliere vakantieverhuur. Door middel van een pilot met beleidsregels zoals een registratie- en meldplicht kan particuliere vakantieverhuur via een gedoogbeslissing mogelijk worden. Particuliere vakantieverhuur blijft in deze situatie strijdig met het bestemmingsplan en de pilot is niet in lijn met de wet toeristische verhuur woonruimte, die ingesteld is om negatieve effecten van toeristische verhuur te bestrijden door regulering.

Om een goede afweging te kunnen maken is rekening gehouden met de financiële aspecten van een pilot. Naar verwachting heeft de instelling van een pilot particuliere vakantieverhuur dermate financiële consequenties dat geconcludeerd kan worden, dat de kosten ruimschoots hoger worden dan de baten. Naar alle waarschijnlijkheid is het niet mogelijk dat de kosten voor implementatie, registratie- en meld systeem en handhaving en toezicht gedekt kunnen worden uit de verwachte toeristenbelasting opbrengsten. Naast de kosten wordt met een pilot een grote druk op de beperkte capaciteit handhaving en toezicht verwacht, omdat het heel lastig en arbeidsintensief is om particuliere vakantieverhuur te constateren en mogelijke beleidsregels te handhaven. Overigens wordt met de pilot particuliere vakantieverhuur de juridische grondslag voor het college om te handhaven bij een handhavingsverzoek wegens overlast weggenomen.

Diverse aspecten, zie bijlage zijn zorgvuldig afgewogen. Gezien de financiële en organisatorische consequenties van een pilot heeft het college uiteindelijk besloten om vast te houden aan regulering van toeristische verhuur van woonruimte via het bestemmingsplan en in lijn met de nieuwe wet een registratieplicht voor B&B in te voeren.

- De wethouder besluitvorming m.b.t. de wijziging voor had moeten leggen aan de raad; daarvoor meerdere redenen zijn:

- Toeristische verhuur van hele woningen in Landsmeer niet is toegestaan indien dit **strijdig is met het bestemmingsplan**.
- De wijziging van bestemming woning naar recreatie **grote maatschappelijke impact**
- **Recente uitspraken van de Raad van State bevestigen dat het aan toeristen verhuren van woningen, woningonttrekking is en strijdig is met de bestemming.**
- **Bij woningonttrekking** kan de gemeente Landsmeer, volgens haar eigen **huisvestingsverordening 2023** een **financiele compensatie vragen**:
  In **artikel 3.3.2 lid 1 sub b** staat: "het betalen van een financiële compensatie bij onttrekking van ten hoogste 12 % van de WOZ-waarde van de woonruimte waarvoor de onttrekkingsvergunning is aangevraagd"
  En volgens lid 5: "De te ontvangen compensatie […] wordt gestort in het lokale volkshuisvestingsfonds, dat wordt gebruikt voor het realiseren van nieuwe woonruimte."
- In **RIB van 3 juni 2025** (documentkenmerk: D/2025/156812 behorende bij zaak: Z/2025/044451, onderwerp: Functiewijziging Zuideinde 51 en 76) daarover niets staat vermeld. Het onduidelijk is waarom geen financiele compensatie in rekening zou worden gebracht.
- In de RIB met de aankondiging, dat eigenaar van de percelen Zuideinde 51 en 76 in Landsmeer een wijziging van de functies wil, van 'Wonen' naar 'Recreatie' de gemeente zegt dat beide woningen zich in de magneetveldzone van een hoogspanningslijn bevinden. De gemeente stelt dat permanente bewoning gezondheidsrisico's met zich mee **kan** brengen.
- In **RIB van 3 juni 2025** (documentkenmerk: D/2025/156812 behorende bij zaak: Z/2025/044451, onderwerp: Functiewijziging Zuideinde 51 en 76) is de laatste zin derde alinea …..*als reguliere woningen op die plek niet logisch zijn ….*
- **Maar woningen zijn op die plek wel logisch gebleken; dat is de reden waarom er niet geprofiteerd kon worden van de uitkoopregeling (periode 2017 -2021).**
- Als de bestemmingsplanwijziging wordt doorgevoerd en woningen worden omgezet naar recreatie, maar **het verhuren van woningen niet in de huisvestingsverordening Landsmeer** wordt opgenomen dan is er **nog steeds geen registratieplicht en kan er ook geen toeristenbelasting worden geïnd!**
- De gemeente schrijft dat de woningen momenteel voor toeristische verhuur worden aangeboden en dat **in strijd is met het omgevingsplan, bestemmingsplan.** En staat dit toe.

Overwegende dat:

- Het ons verbaast dat dit met het grootste gemak opgeschreven is en dus gefaciliteerd.
  a) De woning al meerdere jaren illegaal en het gehele jaar verhuurd wordt aan toeristen.
  Dit niet de enige twee woningen van de eigenaar zijn. De gemeente hiervan op de hoogte is en was en niet heeft gehandhaafd, de gemeente blijkbaar willekeurig handhaaft.
  b) De woning door de huidige eigenaar is gekocht, ver nadat bekend was dat wonen nabij hoogspanningsmasten op termijn mogelijke gezondheidsrisico's met zich meebrengt.
  c) Er verschillende uitkoopmogelijkheden zijn geweest mocht er echt sprake zijn van onaanvaardbare risico's.
  d) Het hier gaat om commerciële aankoop en verhuur, we kunnen zien dat er boven de **€500,- per dag gerekend wordt** en het met dit doel is aangekocht.
  e) De vraag is of wij overal en nergens woningen willen omzetten naar "fulltime Airbnb".
  f) Er 2 woningen onttrokken worden en er in Landsmeer grote behoefte is aan woningen maar ook aan bv studentenkamers (waar studenten doordeweeks kunnen wonen en een tijdelijke periode betreft).
  g) Op basis van een 'vreemde redenering'; je koopt een woning naast de hoogspanningsmast, voor verhuur wat niet mag en zonder behoorlijke procedure zet het bestuur het om in recreatiewoningen, te midden van een woon-werkwijk, omdat er niet gewoond zou kunnen worden.
  h) Er vanuit de gemeente geen visie ligt waaruit blijkt dat wij aan of achter deze locatie recreatie willen bevorderen, ook niet in de kersverse omgevingsvisie.

De motivatie lijkt daarom gezocht. Soortgelijk als Den Ilp 85, waar bestemming recreatie als probleemgebied gezien wordt. Creativiteit die we niet bij andere indieners zien zoals Bedrijfsboxen Kerkerbreek (5 jaar bezig om van bedrijfsboxen studio's te maken) .
h) Er vervolgens wordt gezegd dat er een precedent kan ontstaan. Wat zegt dat over de leefbaarheid van de toch al onder druk staande Zuideinde?
i) Elke woning telt!

Spreekt uit:
-De aanvrager 2 woningen koopt, naast een hoogspanningsmast.
-Dat er vervolgens invulling "Airbnb woningen" aan wordt gegeven zoals andere woningen van aanvrager.
-Aanvrager op de hoogte is dat het hier gaat om illegaal gebruik en vraagt om een oplossing. De wethouder geruime tijd weet dat het niet legaal is, maar niet heeft laten handhaven. Daar waar anderen totaal niet geholpen worden (bedrijfsboxen omzetten naar studio's duurt 5 jaar) gaat het hier van een leien dakje.
-De impact groot is omdat er plotseling, zonder procedure tussen de woonhuizen en bedrijfspanden recreatiewoningen komen te staan en je buren mensen met rolkoffertjes worden.
-Het een onaanvaardbare ontwikkeling is in een tijd waar sprake is van grote woonbehoefte.
-Er geen gemeentelijke visie aan ten grondslag ligt. Ook niet in de kersverse omgevingsvisie.
-Er van algemeen belang absoluut geen sprake is.
-Dat door de wethouder bij deze afwegingen besloten is om de omgevingsvergunningen, voor de functiewijziging van de woningen aan Zuideinde 51 en 76 van 'Wonen' naar 'Recreatie', te verlenen**.**
-Gelet op het feit dat vakantiewoningen niet in de huisvestingsverordening opgenomen is, kan er geen toeristenbelasting opgelegd worden (alleen vrijwillige betaling).
-Bij woningonttrekking kan de gemeente Landsmeer, volgens haar eigen **huisvestingsverordening 2023** een **financiële compensatie vragen en dit ontbreekt bij de RIB van 3 juni 2025**

Draagt het College op:
-Deze afwegingen mee te nemen en de vergunningen in te trekken om vervolgens de normale weg te bewandelen: die van bestemmingsplanwijziging, met inspraakmogelijkheden van belanghebbenden en besluitvorming door de raad.

En gaat over tot de orde van de dag,

Fractie: DorpsBelang (Debby Mulder Damme)