

Aan de leden van de gemeenteraad van 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 : 21.15073
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : M. Cijssouw
doorkiesnummer: 0117-457300
onderwerp : Toeristische verhuur van woonruimte
bijlage(n) : -

Oostburg, 17 DEC 2021

Geachte leden van de raad,

In de commissie Ruimte / Algemeen bestuur van 13 december 2021 heeft u het voorstel tot het vaststellen van het Kader toeristische verhuur 2022 en de Leefbaarheidsverordening 2022 behandeld.

In uw commissie zijn daarbij zorgen uitgesproken over het implementatietraject, meer in het bijzonder de wijze waarop registratie (en eventueel melding) dient plaats te vinden.

Wij delen uw mening dat implementatie zorgvuldig dient plaats te vinden. Om die reden hebben wij gekozen voor invoeringsdatum 31 maart 2022. Dat betekent dat, vanaf de datum dat uw raad een besluit neemt op ons voorstel, ruim drie maanden resteren om de implementatie zorgvuldig voor te bereiden. Afhankelijk van uw te nemen besluit zullen de maanden januari en februari 2022 worden benut om te komen tot een digitaal registratie- (en eventueel melding-)systeem dat wordt gekoppeld aan de website van de gemeente. Rechthebbenden op een woning in het werkingsgebied van de verordening kunnen laagdrempelig een registratie aanvragen en worden, volgtijdelijk en voor zover op basis van uw besluitvorming benodigd, in de gelegenheid gesteld meldingen te verrichten.

Vanaf maart 2022 heeft iedere potentiële verhuurder de mogelijkheid zich te laten registreren. In de maanden februari en maart 2022 wordt een voorlichtingscampagne gehouden om iedere betrokkenen bij uw besluit zo goed als mogelijk te informeren over de consequenties van de nieuwe regelgeving.

Na afloop van de commissie heeft de CDA-fractie een aantal vragen gesteld omtrent een mogelijke aanpassing van de verordening. Hieronder treft u deze vragen (cursief gedrukt) en onze reactie daarop.

Na aanleiding van de commissie gisteren avond vragen we ons af of volgende punten in één verordening kunnen:

- *melding met Max 60-dagen in de kustkernen en St Anna*

Ten aanzien van de gebiedsaanduiding geldt het volgende. Het invoeren van een registratie-, meldings- of vergunningplicht behoeft een objectieve rechtvaardiging. In feite wordt de rechthebbende op een woning opgezadeld met een bepaalde last. Dat vraagt een motivering waarom die maatregel proportioneel is. In de toelichting op de verordening is uiteengezet waarom wij menen dat een maatregel in de kustkernen (Breskens, Groede, Nieuwvliet, Zuidzande,

Cadzand en Retranchement) te rechtvaardigen is. Uiteraard kan dat gebied uitgebreid worden. In theorie kan dat zelfs op het niveau van woonwijken. Zoals eerder aan u medegedeeld menen wij dat, vanwege het kleinschalige karakter van de kernen binnen de gemeente Sluis, een differentiatie op dergelijk microniveau lastig te motiveren is. Eenvoudig gezegd zal gemotiveerd moeten worden waarom een woningeigenaar in St. Anna ter Muiden een verdergaande beperking krijgt opgelegd dan een woningeigenaar in Sluis, op loopafstand daarvan gelegen.

Wij zijn van een dergelijke differentiatie geen voorstander. Los van de juridische beperkingen zoals hiervoor omschreven, dient de regelgeving duidelijkheid te scheppen. Een 'vlekkenplan' over het grondgebied van de gemeente, dat verder gaat dan een differentiatie tussen kuststrook en achterland, geeft die duidelijkheid naar onze mening niet.

- *Registratie in alle overige kernen (zodat we inzicht krijgen in de cijfers in het achterland en een mogelijk waterbedeffect.*

Wij hebben dit scenario tot heden niet onderzocht.

Zoals in het raadsvoorstel uiteengezet hebben wij 5 keuzerichtingen onderzocht. In scenario 1 is in grote lijn het eerder in juni 2021 gedane voorstel voorgelegd, oftewel een registratie- en meldingsplicht met 60 dagencriterium voor de kernen gelegen direct aan de kust. In scenario 3, ons voorkeursscenario, kiezen wij nadrukkelijk voor een groeimodel door, in eerste instantie voor de kernen aan de kust, een registratieplicht in te voeren.

Scenario 2 en 5 raden wij nadrukkelijk af maar zijn in beeld gebracht omdat deze scenario's onderdeel zijn van het eerder aangenomen amendement. Voor wat betreft scenario 2 raden wij dit af omdat op dit moment onvoldoende onderbouwd kan worden waarom een zwaar instrument als meldingsplicht en dagencriterium noodzakelijk is in het achterland van de gemeente. Voor wat betreft scenario 5 raden wij dit af omdat wij menen dat niet gemotiveerd kan worden dat een verhuurmogelijkheid tot 120 dagen een leefbaarheidsprobleem oplost en omdat dit scenario, naar onze mening, een strijdigheid met de vigerende bestemmingsplannen oplevert.

Anders dan in scenario 2 is het invoeren van een registratieplicht in de gehele gemeente een lichter instrument dan een meldingsplicht met dagencriterium. Dat vraagt ook een lichtere motivering. Met instandhouding van de motivering zoals nu gekozen voor de kustkernen, en gehoord uw zorgen voor het zogenaamde waterbedeffect zullen wij een amendement niet ontraden voor zover dat de strekking heeft een registratieplicht in te voeren voor het volledige grondgebied van de gemeente.

- *Invoeren van een meldpunt (zoals ik nu begreep gisteren kan je tijdens kantooruren (wanneer de huurders aan het liggen of aan het fietsen zijn) klachten melden bij de gemeente en kan erop gecontroleerd worden. In de avonden en weekend moet je bij de politie zijn, maar die mogen die info niet doorgeven aan de gemeente voor een mogelijk dossier vorming en die kunnen ook niet controleren of het pand geregistreerd is.)*

De vraag is uiteraard wat u verstaat onder een meldpunt. Ook op dit moment kunnen overlastklachten gerelateerd aan toeristische verhuur onder kantooruren worden gemeld bij het klantencontactcentrum van de gemeente en worden klachten en verzoeken in behandeling genomen door het cluster handhaving. In onze definitie betreft dit een meldpunt. Wij zijn niet voornemens om een apart loket te openen, met eigen formatie, telefoonnummer en bevoegdheden. Wij zien een meldpunt vooral in het organiseren van de afhandeling van klachten en niet in het fysiek positioneren van een loket.

In eerste instantie zetten wij daarbij in op een meldpunt onder kantooruren. Wij hebben geen *directe* bevoegdheden om actief op te treden bij klachten in de avonden, in de zin dat huurders uit een woning kunnen worden gezet, overlast veroorzakende personen kunnen worden aangehouden of anderszins. De politie kan op de laatste onderdelen wel een taak hebben. Onze inzet voor het voorkomen van overlast richt zich op de verhuurder. Bij herhaalde meldingen van overlast in de breedste zin (denk aan geluid, afval, verwaarlozing, te grote groepen) treden wij handhavend op tegen de verhuurder. Dat betekent dat de verhuurder gelast kan worden de

verhuuractiviteit te staken. Vanuit dat perspectief menen wij dat een meldpunt dat '24/7' fysiek is bemenst niet noodzakelijk is.

Uiteraard is er, bij het invoeren van een registratieplicht, wel een volledig zicht op verhuuraccommodaties en verhuurders binnen de woonkernen. De door ons voorgestelde tijdelijke formatie-uitbreiding ziet onder meer op de afhandeling van klachten.

Uit de commissiebehandeling leiden wij af dat diverse fracties zorgen hebben over de uitbreiding met 0,5 FTE voor de duur van één jaar tot aan het moment van evaluatie. Uiteraard kunt u bij amendement besluiten meer middelen beschikbaar te stellen. U dient daarbij rekening te houden dat structurele formatie (eigen dienst) op dit werkniveau een kostprijs kent van € 70.000 per FTE per jaar en incidentele (inhuur) formatie een kostprijs kent van € 120.000 per FTE per jaar.

We horen graag of dit mogelijk is en of dan de concept verordening van 60-dagen veel aangepast moet worden.

Zoals in de commissie reeds toegezegd heeft u per e-mail de ontwerpstukken (zienswijzebeantwoording, beleidskader en verordening) toegezonden gekregen zoals deze geschreven zijn op basis van scenario 1 (registratie- en meldingsplicht met 60-dagen-criterium). Deze stukken kunnen desgewenst worden gebruikt voor amendering naar scenario 1. Zoals wij eerder hebben uitgedragen is scenario 1 een juridisch haalbaar scenario.

Tot slot merken wij nog op dat de wet niet uitsluit dat een verordening wordt opgesteld waarbij een registratieplicht voor het grondgebied van de gehele gemeente wordt gecombineerd met een meldingsplicht (met 60-dagen-criterium) voor de kernen in de kuststrook.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

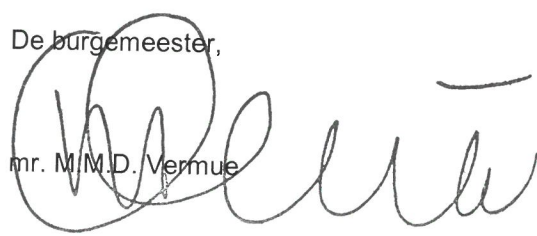
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,



S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,



Mr. M.M.D. Vermue