

Digitale nieuwsbrief aan de gemeenteraad

Spelregels voor recreatieve verhuur

Hoe zorgen we ervoor dat onze starters een woning kunnen vinden? Hoe zorgen we ervoor dat we zonder overlast voor de buurt toch recreatief kunnen verhuren? De gemeente Bergen wil spelregels gaan aanbieden om de recreatieve verhuur van woningen in goede banen te leiden.

Recreatieve verhuur van woningen/appartementen/kamers/zomerhuisjes met een woonbestemming is een 'hot' item, met name in toeristische gebieden zoals kustplaatsen en de grote steden. Voor de één is het een bron van inkomsten, voor de ander een bron van overlast.

Probleemstelling

Recreatieve verhuur van woonhuizen heeft effect op de woningmarkt binnen de gemeente. Woningen worden door het oneigenlijke gebruik onttrokken aan de woningvoorraad. Woningen die langdurig aan recreanten worden verhuurd, zijn niet meer beschikbaar voor woningzoekenden. Dat is een reden dat starters maar moeilijk aan een woning kunnen komen. Daarnaast ervaren commerciële recreatieondernemers concurrentie door de recreatieve verhuur van woonhuizen van particulieren. Het college wil graag dat de woningen die nu onttrokken worden aan de woningmarkt, weer grotendeels beschikbaar komen.

Effecten van de recreatieve verhuur van permanente woningen zijn verder:

- De leefbaarheid van woningen en wijken komt onder druk te staan
- Wisselend gebruik van de woning geeft overlast;
- Commerciële verhuurders ervaren de oneigenlijke verhuur als concurrerend.

Hoe gaan we dat doen?

We gaan beleid opstellen. In dit proces zullen we ons richten op twee onderdelen:

- Het tegengaan van 'structurele verhuur' (woningen die langdurig worden verhuurd en waar geen bewoner is ingeschreven);
- Het reguleren van 'vakantieverhuur' (tijdelijke verhuur van woonhuizen).

Boor beide onderdelen kan een (verbods)norm worden gesteld via het motief van een goede ruimtelijke ordening. De wettelijke grondslag is dan de Wet ruimtelijke ordening en het instrument is het bestemmingsplan.

Draagvlak en planning

Het college beseft dat recreatieve verhuur veel voorkomt in onze gemeente en dat bovenstaande dus veel vragen en onzekerheden kan oproepen. De komende tijd worden gesprekken gevoerd met verhuurbemiddelingssites, recreatieondernemers en met inwoners (organisaties), om een duidelijk beeld te krijgen van de situatie en de knelpunten die worden ervaren. Het college vindt het belangrijk dat de betrokkenen zich kunnen vinden in het nieuwe beleid. Streven is te onderzoeken of er gemeenschappelijk draagvlak is voor oplossingen. Vervolgens zal het nieuwe beleid stap voor stap worden ingevoerd. Geheel verbieden is zeker niet de bedoeling.

Het nieuwe beleid en de vertaling daarvan in regels worden in een aantal stappen voorgelegd aan de gemeenteraad. Het college gaat ervan uit dat de nieuwe spelregels (gefaseerd) ingaan rond het zomerseizoen van 2019.

Globale planning:

- Mei/juni 2018 collegebesluit op concept beleidsuitgangspunten
- Juni 2018 eventueel beleid aanpassen na informatieavond (7 juni)
- Juni 2018 raadsbesluit beleidsuitgangspunten en gedetailleerd PvA

Nb.

Naast bovenstaand onderwerp doorloopt de gemeente Bergen nog een tweetal trajecten op het gebied van permanente bewoning en recreatieve verhuur. Dit zijn:

1. het project handhaven permanent bewonen van recreatiewoningen;
2. de ontwikkeling van een planologische visie voor het bewonen van een recreatiewoning bij een reguliere woning.

Uiteraard hebben de drie onderwerpen raakvlakken met elkaar en worden in relatie met elkaar doorlopen.