

V e r s l a g

Opdrachtgever: Gemeente Bergen

projectnummer:

Aan: Verhuurders en verhuurbemiddelaars

Onderwerp: Bespreekpunten

Datum: 11-12-2018

Aanwezig:

Gabrielle Geitz en Frank Bilsen: StrandBergen

Mark Groen en Fanny Timmerman: Belvilla

Marieke Hoogvorst: Fijn op vakantie/Buiten Bergen

Debbie Bier: Goud-kust

Hans, Brigitte, Marco en Maxime: Be Home with us

Marc van Duin en Ron: Rentals Egmond

Vivienne Sanders; BUCH

Wies ten Have : externe (BügelHajema Adviseurs)

Proces

De aanwezigen zijn het er over eens dat ze liever in een vroeger stadium betrokken waren bij het tot stand komen van het beleid en niet op het moment dat er al keuzes gemaakt zijn.

Vivienne geeft aan dat het doel van deze bijeenkomst is om informatie te geven over het proces en de keuzes. De gemeente is van mening dat dit, gezien de uiteenlopende standpunten, een lastig onderwerp is en het daarom moeilijk zal zijn om tot beleid te komen dat door iedereen gedragen wordt. De gemeente is op dit dossier bevoegd gezag ten aanzien van de leefbaarheid, overlast en woonruimteverdeling, en die rol pakken we ook met betrekking tot dit dossier.

De verhuurder en bemiddelaars hadden graag gezien dat hun kennis en mening wel benut waren door de gemeente.

Reactie gemeente: er zijn aan het begin van de beleidsvorming gesprekken gevoerd met meerdere partijen. De verslagen zijn te vinden op <https://www.bergen-nh.nl/aanvragen-en-regelen/verhuur-woning-voor-recreatie/>

Afgesproken wordt om de input van de verhuurders en bemiddelaars uit dit overleg mee te geven aan het college. Hetzelfde gebeurt met de input vanuit de nog te organiseren bewonersavonden (15, 22 en 29 januari 2019). Het college kan dan een goede afweging maken.

Aanleiding

Naast een verzoek van de raad aan het college (december 2017) heeft de RECRON geklaagd over oneerlijke concurrentie. Beide zaken zijn aanleiding geweest om spelregels op te stellen. Het bevreemd de aanwezigen dat een belangenorganisatie van commerciële partijen de gemeente hiertoe heeft kunnen bewegen en dat vervolgens argumenten als onttrekking van woningen en overlast uit de kast gehaald worden. Daarnaast is er volgens de aanwezigen geen ongelijke concurrentie, maar sprake van een heel ander soort toerisme en voldoen de meeste vakantiehuizen aan de eisen van brandveiligheid. Zo niet, dan kunnen de huiseigenaren, samen met de bemiddelingsorganisaties en de brandweer hier naar kijken. Er is veel meer sprake van broodnijd van de RECRON. Reactie gemeente: de opdracht vanuit de raad in december 2017 heeft wel degelijk te maken met het onttrekken van reguliere woningen aan de woningvoorraad.

Overgangperiode

Er wordt door de verhuurders en bemiddelaars geïnformeerd naar een overgangperiode. Gemeente geeft aan dat die er waarschijnlijk wel zal komen, dit punt wordt nog verder uitgewerkt.

Woningmarkt

De analyse dat de ruim 900 woningen zonder hoofdbewoner voor een groot deel verhuurd worden, wordt door de verhuurders en bemiddelaars niet gedeeld. Er wordt getwijfeld aan de onderbouwing van deze analyse. De gemeente geeft aan (en verduidelijkt) dat uit een analyse van de BRP (momentopname) blijkt dat op circa 900 adressen geen bewoner staat ingeschreven. De gemeente geeft aan dat van veel woningen bekend is dat ze wel degelijk verhuurd worden aan toeristen en zelfs voor dat doel opgekocht worden.

De aanwezigen zijn het er niet mee eens dat het teruggeven van deze woningen goed is voor de starters op de woningmarkt. Zij kunnen de duurdere woningen nooit betalen. De gemeente geeft aan dat uit diezelfde analyse blijkt dat het merendeel van deze woningen tussen de 100-150 m2 bedraagt en het juist ook gaat om het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt, door alle prijscategorieën weer in voldoende mate beschikbaar te laten komen.

Er wordt aangegeven dat het voorgestane beleid niet strookt met de door de provincie beoogde groei van het toerisme in de regio en dat het gebruik van bestaande woningen een heel duurzame manier van uitbreiding van accommodatie kan vormen, dit i.t.t. het bouwen van nieuwe vakantieparken.

Vensterperiode

De voorkeur van de aanwezigen gaat uit naar een venster van april tot oktober (dus 7 maanden toegestane verhuur), dan wordt beter rekening gehouden met het hele toeristische seizoen. Hiervoor worden de volgende argumenten aangegeven:

- de horeca en middenstand is voor een groot deel afhankelijk van de toeristen, met een venster van 2 maanden is de vrees dat werknemers zonder baan zitten en ondernemers failliet gaan.
- als er maar twee maanden verhuurd mag worden dan bestaat er de angst voor spookdorpen.
- er moet gezocht worden naar een balans waarbij zowel het toerisme als de economie als de leefbaarheid een impuls krijgen. Dat is niet het geval bij twee maanden verhuur.

Reactie gemeente: geeft aan dat het de bedoeling is dat woningen weer regulier bewoond gaan worden en dat betekent juist niet dat er spookdorpen komen. Voorzieningen als scholen en winkels etc. hebben dan meer bestaansrecht.

Leegstand

Er is bij de verhuurders en bemiddelaars de vrees als er nog maar twee maanden verhuurd mag worden, de huizen die door bijvoorbeeld Duitsers gekocht zijn als tweede woning, de rest van het jaar leeg zullen staan.

Ook is er de overtuiging dat de duurdere woningen (> € 900.000) niet verkocht worden en ook niet regulier verhuurd. Recreatief verhuren is dan nog de beste bestemming, zo is men van mening.

De aanwezigen vrezen dat grote families voortaan de gemeente Bergen zullen mijden omdat er voor hen geen geschikte accommodaties meer beschikbaar zullen zijn. Hoe valt dit uit te leggen aan de vele Duitse gasten die Bergen jarenlang in hun hart gesloten hebben?

Reactie gemeente: de gemeente vreest niet voor leegstand er is voldoende vraag naar woningen en de markt zal zichzelf ook weer gaan reguleren. De koopsommen zullen dalen als de verkoopotentie daalt).

Overlast

Voor wat betreft de overlast geven de verhuurders en de bemiddelaars aan, er alles aan te doen om deze zo klein mogelijk te houden of direct aan te pakken. Iedereen weet door wie de woning recreatief verhuur wordt.

Toeristenbelasting

Er is voorgesteld dat de toeristenbelasting voortaan door de bemiddelingsorganisaties rechtsreeks aan de gemeente kan worden afgedragen, zodat er geen inkomsten worden misgelopen. Reactie gemeente: dit hele dossier gaat niet over toeristenbelasting of over het 'mislopen' van toeristenbelasting.

Afrondend

De verhuurders en bemiddelaars hebben niet het idee dat het voorgestelde beleid in het belang van Bergen is.

Nb. StrandBergen en B-Home with us geven ons twee bijlagen mee:

- Voorstellen B-Home with us
- Inbreng t.b.v. discussie over recreatieve verhuur.