

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Verslag

Opdrachtgever: gemeente Bergen

projectnummer:

Aan: projectgroep Onttrekking door recreatieve verhuur

Van: Jan oosterkamp en Wies ten Have

Onderwerp: verslag informatie bijeenkomst 22 mei 2018

Datum: 29-05-2018

De dorpsraden en –verenigingen van de gemeente zijn uitgenodigd voor een bijeenkomst op 22 mei over het onderwerp onttrekking door recreatieve verhuur. De bijeenkomst is goed bezocht, naast de dorpsraden en –verenigingen waren ook huiseigenaren en organisaties en ondernemers uit recreatie- en toerisme branche aanwezig. De presentielijst is bij dit verslag gevoegd.

Doel van de bijeenkomst was om:

- de dorpsraden en –verenigingen te informeren over de beleidsdoelen van de gemeente mbt de recreatieve verhuur van woonhuizen en de voorgenomen aanpak.
- Van hen te vernemen waar we rekening mee moeten houden omdat het een gevoelig thema betreft

Weergave van de gesprekspunten:

Algemeen

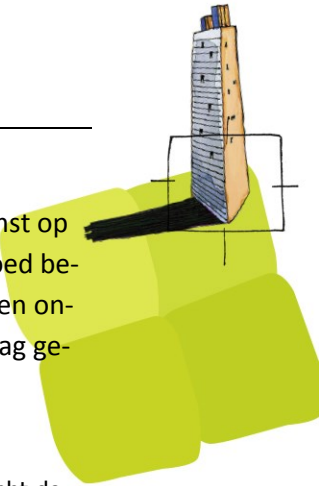
De zaal herkent dat verhuur van woonhuizen van oudsher al voorkomt in de kustgemeenten, het is geen onbekend verschijnsel. Wel wordt een toename gezien doordat het bijzonder lucratief is om je woning te verhuren en omdat het vrij eenvoudig is om gebruik te maken van de diensten van sites die woningen aanbieden. Daarnaast worden huiseigenaren ook benaderd door de bemiddelaars die hen verleiden om de woning te verhuren. Na een inventarisatie blijkt dat het overgrote deel van de aanwezigen in de veronderstelling is dat je als eigenaar je woning mag verhuren aan toeristen.

Het aantal woningen dat permanent voor recreatiedoeleinden beschikbaar is groeit; er worden nu zelfs woningen opgekocht om te verhuren aan toeristen. Dit betreft woningen in het goedkopere segment.

Ook worden woningen opgekocht die alleen gebruikt worden als tweede woning. Als geen gebruik gemaakt wordt van die woning staat de woning dus leeg.

Samenvattend:

De vakantieverhuur van woonhuizen wordt als vanzelfsprekend gezien maar neemt toe en ook de structu-





rele verhuur van woningen neemt toe. Ook worden woningen meer dan voorheen als tweede woning gebruikt.

Effecten

Effecten op woningvoorraad

Met name de woningen die structureel verhuurd worden of die als tweede woning gebruikt worden zorgen voor onttrekking van woningen aan de woningvoorraad doordat deze woningen niet op de woningmarkt beschikbaar zijn. De effecten in kleine dorpen hebben het grootste effect op de woningvoorraad. In de zaal verschillen de meningen over het feitelijke effect op de woningmarkt, het idee dat de druk op de vraag toeneemt mede door de toenemende recreatieve verhuur, wordt niet breed gedeeld.

Effecten op leefbaarheid

Deze effecten zijn tweeledig. Ten eerste wordt het als onprettig ervaren als er woningen zijn waar niemand meer vast woont. Een meneer noemde het voorbeeld van de goeie buur en de verre vriend. Met namen in de kleine dorpen wordt voorzien dat voorzieningen en de sociale cohesie onder druk komen te staan op korte termijn.

Ten tweede is er de feitelijke overlast die veroorzaakt wordt door toeristen. De overlast van (groepen) toeristen wordt echter door een deel van de aanwezigen ervaren. Het gaat dan om geluidsoverlast en de toenemende parkeerdruk in woonwijken. Een ander deel ervaart geen overlast.

Effecten op toerisme- en recreatiebranche

De aanwezige ondernemers die vakantiehuizen verhuren ervaren de recreatieve verhuur van woonhuizen als valse concurrentie. De particulieren hoeven niet aan allerlei eisen te voldoen waar zij wel aan moeten voldoen, bijvoorbeeld op het punt van brandveiligheid en legionella. Ook zijn de woonhuizen van een stuk groter dan de max. 60m² die vakantiehuizen mogen zijn. De verhuurders voelen zich benadeeld.



De aanwezige verhuurders of bemiddelaars bij de verhuur van woonhuizen zijn van mening dat zij met hun aanbod inspelen op een behoefte die er is aan grotere en luxere woningen en zien daar geen kwaad in. De verhuur van woonhuizen levert uiteindelijk een economische impuls op voor het totale gebied, zo zijn zij van mening.

Samenvattend

Er is geen eenduidig beeld te geven van de wijze waarop de effecten ervaren worden en de mate waarin dit aanleiding is voor problemen in het gebied.

Reguleren

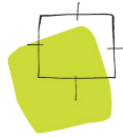
Bij de aanwezigen lijkt draagvlak te zijn voor het stellen van regels voor de recreatieve verhuur van woonhuizen. Met name in woonbuurten ligt er een taak bij de gemeente om de balans tussen inwoners en gasten terug te brengen, zo is de sfeer. Een deel van de aanwezigen vindt dat er algemeen geldende regels gesteld moeten worden en dat die juridisch verankerd moeten worden in het bestemmingsplan. Een ander deel van de zaal is van mening dat maatwerk moet worden toegepast en dat er pas regels gesteld hoeven te worden als sprake is van onwenselijke situaties, bijvoorbeeld in woonbuurten.

Het voorgestelde venster waarbinnen verhuur mag, wordt niet enthousiast ontvangen. De verwachting is dat een venster tot grote drukte leidt in die periode en dat de dorpen daarbuiten dan leeg zijn. Met name voor horeca en middenstand vindt men dit onwenselijk. Er is een voorkeur om een systeem te hanteren waarbij een beperkt aantal dagen per jaar is toegestaan. Daarbij is wel een aandachtspunt dat de gemeente kan en gaat handhaven. Hiervoor zouden nu al middelen gereserveerd moeten worden op de begroting voor 2019.

Een verbod op het jaar-rond recreatief verhuren van woningen levert ook wisselende reacties op. Dat heeft ook te maken met het feit dat het tot nu toe niet bekend was dat het niet mag en dat dat ook door een deel van de aanwezigen betwijfeld wordt. Met name vanuit de dorpen en vanuit de recreatieondernemers die eigen vastgoed verhuren, wordt een verbod toegejuicht.

Voor het reguleren van de recreatieve verhuur van woonhuizen is wel begrip. Een consequente handhaving vraagt nog om aandacht.

Het verbieden van de structurele verhuur wordt wenselijk geacht vanuit het oogpunt van de



leefbaarheid en het effect op de woningmarkt. Vanuit het oogpunt van bemiddelaars en mensen die op grote schaal zelf verhuren wordt een verbod niet wenselijk of haalbaar geacht.

Vervolgstappen

De dorpsraden geven aan dat zij niet representatief zijn voor alle inwoners en zien graag dat de gemeente de informatie die vanavond gegeven is gaat verspreiden en dat iedereen in de gelegenheid gesteld wordt om te reageren.

De gemeente gaat via haar website communiceren over het onderwerp. Daarnaast zijn er natuurlijk nog altijd de reguliere reactie- en inspraakmomenten tijdens procedures die openstaan voor iedereen.