

Recreatieve verhuur van woningen (bestemming wonen)

Informatieavond voor inwoners (1 van 3)

15 januari 2019

Bergen De Marke

Opkomst; circa 110 inwoners

De avond bestaat uit een introductie en een plenair deel waarin inwoners vragen kunnen stellen en met elkaar of met de gemeente in gesprek kunnen gaan. Dit verslag is een weergave van de gestelde vragen en bijbehorende antwoorden.

Deel 1; Introductie

- Burgemeester Hetty Hafkamp heet welkom en licht toe hoe het college in opdracht van de gemeenteraad dit proces vormgeeft en met welke motivatie. Deze informatie is na te lezen op de website van gemeente Bergen onder het kopje 'verhuur woning voor recreatie'.
- Bureau BugelHajema, dat het proces voor de gemeente uitvoert, geeft een presentatie, welke als bijlage is toegevoegd

Deel 2; vragen en opmerkingen op onderwerp

Er zijn veel vragen gesteld en opmerkingen gemaakt.

Om het overzicht te houden en om herhaling te voorkomen zijn de vragen gerangschikt op onderwerp.

Er zijn hierbij globaal drie kapstukken gehanteerd

-komen tot het voorgenomen beleid (o.a. proces)

-het voorgenomen beleid inhoudelijk

-de gevolgen van het voorgenomen beleid

2.1 komen tot het voorgenomen beleid

- **Participatie en inspraakprocedure**

Krijgen inwoners nog meer spreektijd?

Ja, tijdens de behandeling in de algemene raadscommissie van dit onderwerp kan iedere inwoner spreektijd krijgen

U benoemt de drie doelen van de gemeenteraad. Op basis van welke informatie heeft de raad deze beslissing genomen?

De concrete aanleiding voor de gemeenteraad van Bergen was een klacht van de RECRON en de maatschappelijke geluiden dat de recreatieve verhuur van woonhuizen weerstand begint op te roepen in alle dorpen/kernen van de gemeente Bergen.

Op 13 november 2018 hebben B&W de volgende besluiten genomen:

- Recreative verhuur van woningen wordt niet verboden, er wordt niet gehandhaafd op totaalverbod;
- Beperkt toestaan in de maanden juli en augustus

- Maximaal inzetten op de huisvestingsverordening in plaats van het bestemmingsplaninstrumentarium.

Op 15 november heeft het college de raad tijdens een raadsinformatiebijeenkomst de raad meegenomen op deze beslispunten. Tijdens deze raadsinformatiebijeenkomst was geen inspraak mogelijk maar de vergadering zelf was openbaar.

In het voorjaar 2019 wordt er een voorstel aan de raad voorgelegd waarin het college meerdere scenario's uitschrijft, en waarover de raad dan definitief kan besluiten. Inwoners kunnen inspreken tijdens de raadscommissie. Wanneer precies? Dit wordt gepubliceerd.

Heeft de gemeente in beeld wat de gemiddelde mening is van de inwoner uit Bergen? Gaat de gemeente ook onderzoeken wat het effect is van de maatregelen? Handhaving moet ook betaald worden?

De gemiddelde mening van de inwoner halen we op met deze inwonersbijeenkomsten en via de andere bijeenkomsten met de stakeholders en relevante partijen. Daarnaast is er het eerder genoemde inspraakproces. Uiteraard gaan we nieuw beleid ook evalueren. En we zijn ons ervan bewust dat handhaving geld kost, die afweging wordt door de Raad gemaakt.

- **Wettelijk/ Technische vragen**

Je zit aan iemands eigendom? Bepalen de mensen dat zelf niet?

De gemeente mag, in het kader van het algemeen belang, het eigendomsrecht deels inperken. Dit is ook bevestigd door recente uitspraken van de Raad van State. Het eigendomsrecht is u net uitgelegd in de presentatie. (Te vinden als bijlage/ op de website)

Je kan toch niet iets wat al eeuwenlang mag van tafel vegen?

Het tijdelijk verhuren zit ook een beetje in het DNA van de kustbewoners en de inkomsten zijn een fijne aanvulling op het inkomen. De gemeente heeft daarom niet ingegrepen. Nu er overlast ontstaat doordat de verhuur toeneemt en er problemen ontstaan op de woningmarkt wordt het tijd om te gaan reguleren

In hoeverre kan het gewoonterecht nog een rol spelen?

Gewoonterecht is geen recht wat in de gangbare rechtspraak wordt toegepast. Als u in dit geval overgangsrecht bedoelt dan is dat zeker iets om naar te kijken. Er zullen dan zaken gaan spelen als ' voor wie, en welke termijn' . Dit wordt meegenomen.

Wat wordt bedoeld met verhuur en wat wordt bedoeld met recreatieve verhuur?

Verhuur is dat je de woning tegen een vergoeding in gebruik geeft aan derden. Recreatieve verhuur is de verhuur aan personen voor toeristische doeleinden

Wat is het onderscheid tussen incidentele- en structurele verhuur?

Als de huurder in het pand ingeschreven staat en er "echt woont" is dat structurele verhuur.

Is een uitspraak van de RvS in de juiste context genomen?

BugelHajema: de jurisprudentie die wij hebben aangevoerd kan overgenomen worden. Het gaat namelijk om het recreatief verhuren van woningen met de bestemming wonen.

Zou een maatregel kunnen zijn: het uitgeven van een woonvergunning?

De woonvergunning waarover u spreekt bestaat niet meer. De huidige Huisvestingswet (Hw) is vrij recent en dateert van 2015. De woonvergunning zoals u bedoelt is helaas niet meer opgenomen in de Hw.

Als er geen verbod opgenomen is in het bestemmingsplan, mag je toch gewoon een tweede woning hebben?

Het bestemmingsplan regelt welke woningen voor permanente bewoning zijn en welke voor recreatief gebruik. Gewone woningen zijn voor permanente bewoning (duurzaam wonen) en dat is wat we willen als gemeente.

Zijn die 960 woningen leeg?

Op dat adres staat niemand ingeschreven.

Bij die 960 woningen zitten ook de woningen die er te koop staan.

In de gemeente Bergen staan niet heel veel huizen te koop en die bedoelen we hier niet. De gemeente wil uiteraard graag dat die woningen verkocht en bewoond worden.

Ik hoor u zeggen 'Amsterdam' maar die gemeente is van een heel andere orde?

Jurisprudentie wordt gevolgd vanuit de koplopers positie van Amsterdam. De jurisprudentie zelf is volledig bruikbaar.

- **Opmerkingen m.b.t. motivatie tot beleid**

Ik ben een ondernemer in Bergen aan Zee. Ik heb veel geld geïnvesteerd in mijn pand. De gemeente stelt eisen en dat kost ons veel geld. Het speelveld is ongelijk. Het kan niet zo zijn dat de professionele ondernemers daar echt serieuze bedragen in steken en dat de inwoners dat niet hoeven. De bezetting in de hotels is prima op orde!

Ik ben een bewoonster, slecht ter been en heb overlast van de parkeerproblemen. Ik zou hier ook graag aandacht voor willen vragen in relatie tot het toerisme!

- **Klachten**

Is er voldoende onderzoek gedaan naar de klachten?

Wij nemen elke klacht serieus. Het betreft enerzijds klachten over leegstand van woningen en anderzijds over overlast door verhuur. Beide zijn van invloed op leefbaarheid in de kernen.

Mijn pensioen zit in mijn huizen die ik recreatief verhuur. Dat is al 20 jaar zo het geval. Nu wordt dat aan banden gelegd. Hoeveel klachten zijn er en welke zijn er?

Met betrekking tot leefbaarheid zijn er allerlei soorten signalen die het college en de raad bereiken. Maar we zullen zorgen voor een overzicht van de klachten.

2.2 inhoud van het voorgenomen beleid

- **Tweede woningen**

Hier vlakbij is door een Duitser een huis gekocht. Dit huis staat 11 maanden leeg en wordt 1 maand per jaar gebruikt. Wat doen we hiermee? Willen we dit verbieden?

Ja, dat is een onjuist begrip van de invulling van het gebruik van een woning. Leegstand van tweede woningen is niet wenselijk. Echter, op de kernen Bergen aan Zee en de boulevard (en de straat parallel achter de boulevard) in Egmond aan Zee na. Dit is geregeld in het bestemmingsplan.

De 7% leegstand in Egmond aan Zee, zijn dat ook vakantiehuizen?

Dit zijn alle woningen in Egmond aan Zee met de bestemming wonen, exclusief de tweede woningen (deze hebben de dubbelbestemming wonen en recreatie), waar niemand staat ingeschreven.

Op bepaalde plekken is een tweede woning wel toegestaan?

Klopt ja, in heel Bergen aan Zee en de woningen aan de boulevard van Egmond aan Zee en de Boulevard ingénieur de Vassy in Egmond aan Zee.

In de presentatie gaf u aan dat de tweede woningen nu buiten de opdracht vallen (dit zijn de woningen in Bergen aan Zee en aan de boulevard – en staat erachter – in Egmond aan Zee) Heb ik dat juist?

Dat is juist Er wordt nu niets mee gedaan maar we sluiten niet uit dat we daar in de toekomst wel iets aan gaan doen

Ik heb jarenlang in Amsterdam gewoond en had een tweede woning in Egmond. Ieder weekend gingen we met het gezin naar Egmond. Valt deze woning ook onder de lege woningen? Wordt het al die mensen verboden om zo hun leven te leiden?

Ja, maar daarbij hebben we oog voor uitzonderingen.

- **Woningmarkt; starters en doorstroom**

Ik hoor u zeggen ‘starterswoningen’ maar dit zijn woningen tussen de € 135.000 en € 150.000. Deze woningen zijn er niet in de gemeente. Over welke hebben we het dan? *We willen allereerst de doorstroming bevorderen.*

En meer dan de helft van de 960 woningen waar nu niemand staat ingeschreven zijn woningen tussen de 100 en 150 m2. Dit zijn de woningen die voor starters nog enigszins betaalbaar zijn.

- **Venstertijden**

Het creëren van venstertijden in een gemeente met een rijkdom aan mooie (jaarrond) evenementen (denk aan de kunst10daagse) is toch niet reëel?

In het voor- en naseizoen is er voldoende aanbod in de commerciële verhuur.

Ik wil een weekje in mei en een weekje in oktober op vakantie.

De vensterperiode kan wellicht ook op een andere wijze. Er komen meerdere voorstellen aan de gemeenteraad die aan de gemeenteraad worden gepresenteerd en waaruit gekozen kan worden (dus vensterperiode / max. aantal dagen).

Ik ben gepensioneerd, ik kan toch niet mijn vakantie aanpassen aan dit beleid?

Wij beloven het eventueel loslaten van venstertijden en te kijken naar een maximaal aantal dagen serieus mee te nemen in de beleidsvorming.

Ik ben van een verhuurbemiddelingsbedrijf waar in december 2018 al mee gesproken is.

Daar hebben wij voorgesteld om de venstertijden te verruimen. Waarom zit de maand mei er niet in en wat is er met onze input gebeurd?

Er is door de gemeente ook in dat gesprek aangegeven dat we eerst informatie gaan ophalen bij alle relevante partijen (stakeholders, RECRON, KHN en de inwoners). In deze fase zitten we nu. Na de gesprekken verzamelen we alle input en nemen we het mee in de beleidsvorming. De uitgangspunten zijn al in november 2018 door het college vastgesteld.

Waarom mag ik niet een half jaar naar Ibiza en mijn huis gedurende deze periode niet verhuren? (mits er geen overlast veroorzaakt wordt)?

De burgemeester geeft aan al eerder de suggestie te hebben gedaan om meerdere varianten uit te werken (venstertijden en max. aantal dagen). Een half jaar is in beide varianten niet realistisch.

2.3 Gevolgen van het voorgenomen beleid

- **Andere branches**

Recreatieve huurders leveren wel een bijdrage aan de horeca en detailhandel, hebben we daar dan ook oog voor?

Als de horeca en detailhandel dat had gevonden (het gemis aan inkomsten) dan hadden zij zich hier ook wel gemeld. KHN (Bergen) is in de stakeholders-bijeenkomst betrokken geweest.

Als woningen niet meer recreatief verhuurd mogen worden dan zet de horeca/detail minder om. Hoe gaat u daar mee om?

College en raad hebben ervoor gekozen om de leefbaarheid in de dorpen voorop te stellen. En het betreft geen totaalverbod, maar een inperking.

Waarom zit de horeca/detail hier dan niet?

Iedereen is uitgenodigd dus ook alle ondernemers.

De gemeente Bergen is rijk aan mooie evenementen zoals de marathon etc. Dit zijn economische impulsen. Als die wegvallen hebben we niet zoveel meer in het dorp.

We geloven niet dat het reguleren van de recreatieve verhuur de mooie evenementen in Bergen geweld aan doen.

- **Vakantieoppas**

Ik vind het fijn dat er iemand op mijn huis past als ik op vakantie ben.

Is het toegestaan als de familie een week/twee weken op het huis past?

Ja!

Ik ben een zogenoemde incidentele verhuurder. Onze burens vinden het fijn dat er iemand in huis is als wij weg zijn. Ik stel ook steeds de vraag aan mijn burens of ze overlast ervaren hebben. Ik wil graag aangeven dat er ook burens blij mee zijn.

Oppas tijdens een vakantie is gewoon mogelijk.

- **handhaving**

Hoe gaan jullie die 960 woningen aanpakken?

Het idee is dat door te reguleren en te beperken, het minder aantrekkelijk wordt om de woning jaarrond te verhuren. In alle gevallen zullen er ook uitzonderingen zijn waar we naar moeten kijken.

In het gesprek met de gemeente hebben wij gehoord dat de gemeente zich eerst bezig gaat houden met de lege woningen voordat de tijdelijke verhuur gereguleerd wordt.

Eerst moet het beleid ontworpen worden en hier passen we het handhavingstraject op aan, dus ook de volgorde. Dat volgt dus nog.

Het moet ook mogelijk zijn om een ontheffing af te geven voor een langere periode.

De exacte invulling van de ontheffing moet nog uitgewerkt worden.

3. Afsluiting

Om 21.10 uur sluit de burgemeester de bijeenkomst af en bedankt een ieder voor de inbreng.

De volgende twee inwonersbijeenkomsten zijn op

-22 januari in De Blinkerd te Schoorl (start 19.30 uur)

-7 februari in Hanswijk te Egmond aan den Hoef (start 20.00 uur).