

Recreatieve verhuur van woningen (bestemming wonen)

Informatieavond voor inwoners (3 van 3)

7 februari 2019

Egmond aan den Hoef, dorps huis Hanswijk

Opkomst; circa 145 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 op de gemeentelijke website.

In de zaal is maar 1 microfoon beschikbaar. Aan de vragenstellers wordt gevraagd naar voren te komen voor het stellen van hun vraag.

Deel 2; vragen en opmerkingen op onderwerp

De vragen en opmerkingen zijn 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**

Hoe nu verder?

Alle verkregen informatie uit de drie inwonersbijeenkomsten wordt uitgewerkt in een collegevoorstel. Dit voorstel gaat vervolgens eerst naar de algemene raadscommissie. Er zijn ook vanavond weer veel raadsleden aanwezig die alle argumenten aanhoren. Wij stellen een advies op voor B&W, waarin we aangeven wat de vervolgstappen moeten zijn en hoe we straks gaan handhaven. Het beleid zal in principe voor 4 jaar gaan gelden. En er zullen ook financiële middelen beschikbaar moeten worden gesteld..

- **Wettelijk/ Technische vragen**

Toelichting op het gebruik van een bestemmingsplan; een bestemmingsplan stelt het gebruik vast, dus een huis met de bestemming wonen is bedoeld om in te wonen. Wil iemand iets anders met het pand dan wonen, dan dient diegene een verzoek in. De gemeente doet een uitspraak. Als men het niet met de beslissing

eens is, kan diegene naar de bezwaarcommissie en uiteindelijk bewaar maken tot de Raad van State.

De gemeente Bergen kiest er nu voor om de recreatieve verhuur te gaan regelen via de Huisvestingsverordening.

Opmerking inwoner:

In de Visserstraat worden nog maar een paar huizen bewoond. Verder heb ik geen burens en dus is ook een oproep voor bijvoorbeeld een 'burendag' zinloos. Ik ervaar zeker overlast en deze overlast ervaar je pas als er jaarrond gerecreëerd wordt. Mensen die op vakantie zijn gedragen zich nu eenmaal anders dan 'echte' burens.

De Huisvestingsverordening is bedoeld om daar waar problemen zijn, te reguleren. Dus er moet onderscheid gemaakt worden, waar is overlast en waar niet. En...incidentele verhuur is niet verboden.

We gaan het inderdaad reguleren via de Huisvestingsverordening en we gaan op voorhand geen onderscheid maken, beleid geldt overal. Ook incidentele verhuur is overigens verboden.

Hoe werkt het met die huisvestingsverordening? In de krant heeft gestaan dat er nieuw beleid wordt vastgesteld per 1 juli. Wordt dit beleid er dan ook op aangepast? Wat stelt onze input nog voor?

De Huisvestingsverordening loopt per 1 juli 2019 af en deze moet geactualiseerd worden. Daar zal dit beleid nog niet in meegenomen worden. Eerst besluiten hoe we het beleid willen vormgeven waarbij de input van vanavond ook in meegenomen wordt. Aan de raad zullen een aantal varianten voorgelegd gaan worden. Vervolgens neemt de raad een besluit en wordt dit uitgewerkt in weer een aanpassing van de Huisvestingsverordening.

Een inspreker namens de verhuurbemiddelaars: in november heeft de raad een besluit genomen en daarom volgt dit traject. Ik maak me zorgen over de onrust. Er is onduidelijkheid nu, want in het verleden is nooit gehandhaafd. Hoe gaat u controleren of de genomen maatregelen ook echt effect hebben? En wordt het terug gedraaid als ze geen effect hebben?

We moeten nog beginnen met het traject. Laten we eerst beginnen en later de effecten evalueren

Komt er een overgangperiode?

We realiseren ons dat u afspraken gemaakt heeft. De raad zal hier over besluiten. We gaan met elkaar kijken naar een reële termijn. Een geheel gedoogbeleid voor de bestaande situaties lijkt ons niet reëel. Verhuren mag nu al niet volgens het bestemmingsplan.

Tijdens de vorige bijeenkomst is aangegeven dat er naar alle waarschijnlijkheid pas een aanpassing op de Huisvestingsverordening in het najaar van 2019 kan plaatsvinden; klopt dit? Kunnen we Zandvoort niet na-apen?

Dat klopt, de aanpassing van de Huisvestingsverordening zal naar alle waarschijnlijkheid in het najaar van 2019 plaatsvinden. Van rechtswege loopt deze per 1 juli 2019 af, maar dat is te vroeg om direct de aanpassingen voor dit onderwerp te kunnen meenemen.

Kunt u Zandvoort niet na-apen?

Nee, niet 1-op-1. Amsterdam heeft 30 dagen, Zandvoort 120 dagen. We zoeken naar een eigen balans.

Het verslag van de eerste avond staat inmiddels op de website, wanneer komt Schoorl?

Schoolr komt vrijdag of maandag (NB inmiddels geplaatst).

- **Klachten**

Worden de problemen/klachten veroorzaakt door de woningen die leeg staan of door de incidentele recreatieve verhuur?

Beide. De woningen die lang leegstaan zorgen voor het ontbreken van sociale cohesie/leefbaarheid. De incidentele recreatieve verhuur zorgt natuurlijk niet in alle gevallen voor overlast maar op het moment dat dit veelvuldig gebeurt en het zorgt wel voor overlast, dan is het echt een probleem. De gemeente wil erger voorkomen.

Wat zijn precies de klachten?

Bijvoorbeeld geluidsoverlast, parkeerproblemen en afvaltoerisme (gebruik van de groene- en grijze bakken van een ander)

De recreatieve verhuur is jarenlang gedoogd. Hanteert de gemeente een tweesporentraject? Toeristenbelasting is geïnt en parkeervergunningen uitgereikt? Zijn er aantallen te noemen van de klachten. Is de politie ingelicht?

Eind 2016 zijn de eerste stappen gezet met betrekking tot dit onderwerp door de gemeente. Het is een lang traject en omdat het veel inwoners raakt willen we goed uitleggen waarom we dit doen. Het gaat nu om een vijftigtal klachten (mondeling, schriftelijk etc.). In sommige overlast gevallen zal zeker de politie zijn ingelicht.

2.2 inhoud van het voorgenomen beleid

- **Tweede woningen**

Ik heb een tweede woning maar verhuur deze niet. Wat gebeurt hier mee?

De tweede woning waar niemand staat ingeschreven willen we weer beschikbaar laten zijn voor de woningmarkt. We gaan kijken of we dit kunnen opnemen in de Huisvestingsverordening.

Ik verhuur zomerhuizen en ik merk dat huizen (met de bestemming wonen) worden omgezet naar recreatiewoningen. Ik maak me daar zorgen om. Wat gaat daar mee gebeuren?

Het is de vraag of de splitsing formeel is gegaan. Er zijn meer vragen over specifieke percelen. We noteren het adres en kunnen dan een en ander nagaan.

In de Julianastraat zijn drie woningen gebouwd. Nu staat in de krant dat de bestemming wordt omgezet naar recreatiewoningen. Wat gaat daar nu mee gebeuren?

Dit perceel heeft de bestemming wonen en Gemengd-2¹. Er is nog geen besluit genomen over de aanvraag. Wel is de beslistermijn verlengd met zes weken. Dit is gepubliceerd in de gemeentekrant.

¹ De voor Gemengd-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, uitsluitend op de verdiepingen en ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens op de begane grond;
- b. horeca uit ten hoogste categorie 2 uit de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horeca categorie 1b', uitsluitend

Ik verhuur zomerhuizen en moet een legionellaplan hebben. Dat kost eenmalig € 600 en jaarlijks € 400. Er worden bij mij in de straat 16 bedden verhuurd en dat kan zonder legionellaplan. Dat voelt zo oneerlijk.

Dat begrijpen wij volkomen en dat is het ongelijke speelveld waar we eerder over spraken.

Hoe verhoudt dit project zich met het doorstromen van de jeugd in relatie tot het project 'permanent bewonen van recreatiewoningen'?

De provincie ziet er in de gemeente Bergen op toe – en dat doen we ook – dat we handhavend optreden wanneer er wordt gewoond in een recreatiewoning. Op verzoek van de raad is er wel een mogelijkheid om ontheffing voor 5 jaar aan te vragen en deze nog eenmaal te verlengen met nogmaals 5 jaar.

Als gemeente zou je ook het bestemmingsplan kunnen aanpassen (van recreatie naar wonen)? Dan los je ook het parkeerprobleem direct op?

De opdracht van de provincie is helder. Overigens heeft tot dusver een handjevol inwoners gebruik gemaakt van de mogelijkheid om ontheffing aan te vragen.

Aan de ene kant moet je de boel niet ontwrichten, maar aan de andere kant ken ik ook twee mensen die hun woning verhuren vanaf Pasen tot medio September. Men woont achter en verhuurt voor. Dat zou dan maar twee maanden mogen en dat vindt men te kort. Het andere geval betreft een zolderverdieping die geschikt gemaakt is voor toeristen die dan tijdelijk, naast de bewoners, in de woning wonen. Dit mag straks ook niet meer. Dit maai je in een keer weg terwijl de cohesie blijft. Is dit alleen maar om de hotels te spekken?

We reguleren niet om hotels te spekken. Het is juist de bedoeling dat woningen gebruikt worden waarvoor ze bedoeld zijn. Als je beleid maakt dan stel je grenzen en voor de één zijn die niet leuk en voor de ander heel prettig.

Wanneer een deel van de woning verhuurd wordt, in aanwezigheid van de bewoners, dan kun je gebruik maken van het B&B-beleid van de gemeente Bergen. In de gemeente Bergen wordt een B&B geschaard onder 'kleinschalige bedrijvigheid' en dat wordt, mits voldaan aan de voorwaarden, binnen de woonfunctie van het bestemmingsplan toegestaan (zie bijlage 1).

Beleid Domburg. Beleid is ingeperkt bij tweede woningen. In de Huisvestingsverordening (na vastgesteld beleid) kunnen we afspraken maken met makelaars en notarissen over wat wel mag/niet mag.

Opmerking uit de zaal: het beleid in Veere gaat alleen over de kernen.

<https://www.pzc.nl/walcheren/aantal-tweede-woningen-in-veerse-dorpen-gehalveerd-a4f0055f/>

horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan op de begane grond;

- *c. ter plaatse van de aanduiding 'discotheek'; tevens een discotheek/dancing uit ten hoogste categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;*
- *d. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': één recreatiewoning;*
- *e. verblijfsrecreatieve appartementen;*

Overzicht aantal woningen in de gemeente Bergen zonder inschrijving (per december 2018).
Camperduin heeft geen woningen zonder inschrijving.

<i>dec-18</i>				
	geen personen	wel personen	totaal	% leegstand
Bergen (NH)	423	5.633	6.056	7%
Bergen aan Zee	11	166	177	6%
Egmond aan den Hoef	51	1.349	1.400	4%
Egmond aan Zee	234	2.100	2.334	10%
Egmond-Binnen	65	1.017	1.082	6%
Groet	24	643	667	4%
Schoorl	156	1.932	2.088	7%
Eindtotaal	964	12.840	13.804	7%

- **Woningmarkt; starters en doorstroom**

Wat gaat er gebeuren met de grote huizen en villa's die straks met het nieuwe beleid leeg komen te staan?

De analyse van de 960 woningen geeft aan dat meer dan de helft van de woningen 100m2 of kleiner is. Er zitten echter ook grotere woningen bij. In bijna alle woningbouwsegmenten tot € 400.000 is in de gemeente Bergen een onevenredig grote krapte. Ook villa's spelen een rol in doorstroming op de woningmarkt

De onderzoeken die gedaan zijn, geven bepaalde conclusies. Ik heb twijfel bij bepaalde conclusies. Als u het heeft over doorstroming is het niet reëel om het daar over te hebben. In de gemeente Akersloot bijvoorbeeld vind ik nu ook geen woning voor starters maar ook niet in de gemeente Bergen. Het argument dat starters doorstromen is pertinent niet waar.

Graag de argumenten beter onderbouwen!

Deze onderbouwing komt eraan via de Huisvestingsverordening.

Waarom mag er in Bergen aan Zee en in Egmond aan Zee (boulevard) wel recreatief verhuurd worden?

De woningen in de kern Bergen aan Zee en in Egmond aan Zee (boulevard) hebben een dubbel gebruik op de bestemming wonen, nl. wonen en recreatie. Overigens mogen deze woningen alleen recreatief verhuurd worden aan de 1^e lijn familie (kinderen, opa en oma).

Ik zit met een pand dat niet verkocht kan worden. De benedenverdieping wil ik verbouwen. Mag ik die verhuren (tijdelijk, structureel, expats)?

Deze vraag is nu lastig te beantwoorden, ik ken de bestemming van uw perceel niet. Graag maak ik met u een afspraak om na deze presentatie er samen met iemand vanuit Ruimtelijke Ontwikkeling naar te kijken, wat uw mogelijkheden zijn.

Wat mij het meest verontrust is het opdrijven van de prijs van de woning, iets wat de recreatieve verhuur veroorzaakt. Dat is de reden waarom de eigen inwoners hier niet meer kunnen wonen. Als dit zo doorgaat hebben we over 10 jaar een dood dorp. Voorzieningen lopen terug en dan..?!

Het oudste horecabedrijf zit in Bergen, recreatie hoort bij Bergen. Aan de Breelaan stonden heel wat recreatieve panden maar die zijn verdwenen. De hotels en appartementen zijn

verdwenen. De toerist blijft echter en brengt veel geld mee. Ook de bouwbedrijven spinnen garen bij de recreatie, huizen worden ervoor verbouwd.

Ik blijf versteld staan van de wijze van onderzoek. Huizen worden verkocht aan buitenlanders. Die zijn er nu eenmaal af en toe. Die Duitser koopt ook een huis omdat ze voor inwoners buiten hun bereik liggen. Ik maak me druk over alle aannames...deze zijn niet juist en daar maak me echt druk om. Dit brengt heel veel boosheid en ik ben toch echt een hele nette vader!

De woningen die nu te koop staan worden opgekocht door investeerders. Op het moment dat de investeerders uit de markt gaan dan zakken de prijzen van de woningen en worden ze weer beschikbaar voor de eigen inwoners. Kan de gemeente een en ander bij bepaling toewijzen (woonvergunning)?

De structurele verhuur heeft een prijsopdrijvende werking op de markt. Dit beleid moet dat tegengaan. Deze huizen zijn straks minder interessant door regulatie van de recreatieve verhuur. De herziene Woningwet van 2015 biedt de woonvergunning niet meer. Wel kun je via de Huisvestingsverordening verplichten dat iemand ingeschreven moet staan.

2.3 Gevolgen van het voorgenomen beleid

- **Andere branches**

Realiseert de gemeente zich dat zij de middenstand en de horeca benadeelt?

Ook de middenstand en de horeca zijn vanavond uitgenodigd, net als bij de andere twee avonden. Zij hebben geen reactie gegeven. Afgelopen week heeft de burgemeester gesproken met de Koninklijke Horeca Nederland (afdeling Bergen). Er is vertegenwoordiging aanwezig.

Mirjam Brouwer (KHN).

De KHN vertegenwoordigt in de gemeente Bergen 108 leden. De ondernemers zijn in eerste instantie voor een gelijk speelveld. Dus de regels m.b.t. legionella, max. aantal meters oppervlak, brandveiligheid moeten voor iedereen gelden. Als er zich ergens oneerlijke concurrentie afspeelt, dan gaan we hier niet mee akkoord. KHN geeft tevens aan dat wanneer de huizen die nu leegstaan bewoond worden, eigenaren ook boodschappen moeten doen, uit eten gaan etc.

Door de middenstand zijn vragen gesteld over het voorzieningsniveau. Met de vergrijzing die voor de deur staat denken we dat wij de toeristen hard nodig hebben. Je kunt de mensen die overlast veroorzaken ook op een andere manier aansprakelijk stellen?

Ook de gemeente koestert de badgasten. Er zijn meerdere soorten voorzieningen. Als er geen mensen wonen dan lopen andere voorzieningen ook hard achteruit (verenigingen, sportclubs, scholen).

De inspreker (vertegenwoordig van vakantieverhuur) biedt zijn verontschuldigen aan, aan de bewoners die overlast ervaren. Verder vraagt hij aan de KHN of ze hier vertegenwoordigd zijn voor de HO of voor de RECA. Individuele vakanties zijn anno 2019 korter en de voorkeur gaat uit naar andere locaties dan campings/parken of hotels. Overlast is erg makkelijk om als reden mee te geven maar te makkelijk om op de vakantiemarkt af te schuiven.

Doorstroming is ook te makkelijk om als doel mee te nemen en daarnaast is het

woningtekort de verantwoordelijkheid van de gemeente. Die heeft zitten slapen. Parkeren..? er is in deze gemeente parkeerruimte zat!

KHN reageert op het feit dat KHN er zowel voor de HO is als voor de RECA. In dit geval kwam hij op voor de hotels. De cijfers het gaat om 2.000 bedden die gereguleerd worden tegen 40.000 legale bedden. We hebben het in dit geval over slechts 5% van de markt.

KHN geeft tevens aan dat dit punt op 11/2 op de agenda staat van het overleg met hun leden. Dit zijn er 108 en daarmee hebben ze een dekkingpercentage van ruim 50%- wat heel hoog is.

Woningbouw

De gemeente is over woningbouw (nieuwbouw) regionaal in gesprek met de provincie. We willen zelf niets liever dan ook nieuwbouwen maar dat neemt niet weg dat we ook de 960 woningen willen teruggeven aan de woningmarkt.

3. Afsluiting

Om 21.35 uur sluit de burgemeester de bijeenkomst af en bedankt een ieder voor de inbreng.

Bijlage 1.

Beleid B&B gemeente Bergen

Een B&B scharen wij onder kleinschalige bedrijvigheid en dat staan wij binnen de woonfunctie van het bestemmingsplan toe. Zie hier de voorwaarden:

Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen en de daarbij behorende bebouwing door de bewoner ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m²;
- b. ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is en gelieerd aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Daarnaast geldt de norm van maximaal 4 bedden en 2 kamers. Verder is een B&B uitsluitend toegestaan in het hoofdegebouw (woning) en niet in de bijgebouwen.

Houdt u er ook rekening mee dat er toeristenbelasting verschuldigd is. Voor meer info zie deze link:

<https://loket.bergen-nh.nl/Loket/product/d0c46afccf1df7816ff6f374c8e348d6>

De beleidsregels staan in het bestemmingsplan onder de bestemming wonen (kleinschalige bedrijvigheid).