

Kwartaalrapportage handhaving permanente bewoning recreatiewoningen

Januari – maart 2018

Versie 30 april 2018

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en inleiding
2. Inventarisatie najaar 2017
3. Planning van de handhaving
4. Uitgevoerde werkzaamheden eerste kwartaal 2018
5. Planning tweede kwartaal 2018

1. Aanleiding en inleiding

Al vanaf 2008 geeft de gemeente duidelijkheid over haar beleid dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan en de komende twee jaar wordt handhaving op aangeven van de provincie Noord-Holland geïntensiveerd. Alle onrechtmatige bewoning moet binnen twee jaar (te rekenen vanaf 1 januari 2018) zijn beëindigd door middel van het legaliseren van de bewoning waar mogelijk en anders het (laten) beëindigen van de bewoning. De gemeente treedt handhavend op wanneer er geen gedoog- of legaliseringsmogelijkheden zijn.

De gemeente Bergen onderzoekt allereerst of legalisering van de permanente bewoning van recreatiewoningen (tijdelijk) mogelijk is. Hiervoor wordt onder andere getoetst aan de 'Planologische visie Recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming'. De gemeenteraad heeft recent op 8 maart 2018 besloten om de planologische visie aan te passen, waardoor het tijdelijk wonen in een recreatiewoning op een particulier erf met een woonbestemming onder voorwaarden mogelijk wordt. Hiervoor dient een aanvraag voor een tijdelijke omgevingsafwijkingvergunning te worden aangevraagd.

Als basis voor het opstarten van de handhaving is een strategisch plan van aanpak vastgesteld. In februari 2018 is vervolgens het operationeel plan van aanpak vastgesteld. Het operationeel plan van aanpak beschrijft de wijze waarop de handhaving van permanente bewoning van recreatiewoningen versneld wordt opgepakt. Daarnaast is het tijdsplan waarbinnen de permanente bewoning van recreatiewoningen wordt aangepakt hierin weergegeven en wat daarvoor nodig is.

Om inzicht te geven in de acties die worden uitgevoerd om de doelstelling te halen en de stand van zaken weer te geven zal elk kwartaal een rapportage worden opgesteld. De kwartaalrapportage zal steeds meer worden uitgebreid en concretere acties en cijfers weergegeven, naarmate de handhaving vordert.

In de kwartaalrapportage wordt opgenomen:

- Totaal aantal recreatiewoningen
- Aantal recreatief gebruikte recreatiewoningen
- Aantal permanent bewoonde recreatiewoningen (+ aantal huisvesting arbeidsmigranten)
- Aantal anders gebruikte recreatiewoningen (mantelzorg, atelier, leegstand, enzovoort)
- Aantal te legaliseren of te handhaven gevallen van permanente bewoning

Daarnaast zal op verzoek van de provincie worden ingegaan op:

- Wat is het startpunt (in totaal en per kwartaal)
- Wat was gepland voor dit kwartaal en wat is uitgevoerd (welke inspanning heeft de gemeente verricht – beoordelingen, aankondigingen, besluiten) ten opzichte van het totaal
- Wat is het resultaat van de uitgevoerde werkzaamheden (aantal beëindigde dossiers)
- Hoe staat dit in verhouding tot de planning van het totale project. Wat is er nog te doen en loopt dit volgens planning.

2. Inventarisatie najaar 2017

In de gemeente Bergen zijn ongeveer 4.000 recreatiewoningen. Deze liggen op recreatieterreinen, maar ook achter reguliere woningen in de kernen van de gemeente. Het verwachte aantal recreatiewoningen waar permanent gewoond wordt, was voorafgaand aan de inventarisatie ingeschat op 600.

Per brief van 27 oktober 2017 zijn alle recreatieterreineigenaren, eigenaren van recreatiewoningen op recreatieterreinen en eigenaren van zomerwoningen achter woningen op de hoogte gebracht van de inventarisatie die gehouden zou worden. Vervolgens heeft nog in het najaar van 2017 de inventarisatie (Quick scan) plaatsgevonden bij ongeveer 3.550 recreatiewoningen binnen de gemeente. Hiervan staan er ongeveer 2.070 op een recreatiepark en betreffen het circa 1.480 zomerwoningen achter woningen op particuliere erven. De 450 adressen waar iemand ingeschreven staat in de Basisregistratie personen (Brp) zijn niet meegenomen in de inventarisatie, omdat door de inschrijving in de Brp zelf al een vermoeden is van bewoning.

Naar aanleiding van de uitgevoerde inventarisatie bij alle recreatiewoningen waarbij geen sprake is van inschrijving in de Brp is het vermoeden ontstaan dat bij 300 van de 3550 adressen sprake is van permanente bewoning en geeft de inventarisatie aanleiding om nader te onderzoeken of werkelijk sprake is van permanente bewoning. Daarbij liggen er circa 200 op een recreatiepark. Bij circa 200 van de 3.550 adressen kon de veldinventarisatie niet goed worden uitgevoerd, omdat niemand thuis was en het zicht op het recreatieobject werd belemmerd of omdat het recreatieobject niet gevonden werd. Voor deze adressen is nog bureauonderzoek verricht en wordt een tweede inventarisatie uitgevoerd. Bij circa 600 van de 3550 adressen bleek dat de recreatiewoningen leeg zijn, niet meer bestaan of er was sprake van een ander gebruik inmiddels (woonbestemming of de recreatiewoning was weer in gebruik als schuur/bijgebouw). Voor het overige was het vermoeden dat er sprake is van recreatief gebruik.

Van de 450 adressen die niet mee zijn genomen in de inventarisatie en waar een inschrijving in de brp is, is vastgesteld dat bij circa 100 adressen een vermoeden van permanente bewoning bestaat en deze adressen niet te verklaren zijn vanwege een verleende omgevingsvergunning of andere toestemming om op die adressen permanent te mogen wonen.

Hiermee zijn er in totaal 300 + 100 adressen = 400 adressen waarbij een vermoeden bestaat van permanente bewoning. In 2018 en 2019 wordt de situatie rond deze circa 400 (globale inschatting) recreatiewoningen onderzocht, omdat een vermoeden is dat deze onrechtmatig permanent bewoond worden.

Adressen met recreatiewoning	Werkwijze bij onderzoek	Onderzochte adressen	Vermoeden permanente bewoning	Nog bureauonderzoek en/of tweede veldinventarisatie
geen inschrijving in Brp	veldinventarisatie	3.550	300	200
wel inschrijving in Brp	bureauonderzoek	450	100	0
Totaal		4.000	400	200

Onderzocht wordt of wellicht toch toestemming bestaat of kan worden verleend om op die adressen permanent te wonen.

3. Planning van de handhaving

In de periode januari 2018 tot en met december 2019 worden in totaal rond de 400 dossiers onderzocht waarbij vermoedelijk sprake is van onrechtmatige bewoning op recreatieterreinen en bij recreatiewoningen achter woningen. Voor elk van die dossiers wordt bepaald welke vervolgactie nodig is: legaliseren of handhaven. Hierbij kunnen nog een aantal dossiers komen die tijdens de inventarisatie een onduidelijk beeld gaven. Hier worden in april 2018 nogmaals controles uitgevoerd. Er zullen echter door nader onderzoek ook nog wel dossiers afvallen. Hierdoor wordt er vanuit gegaan dat het aantal dossiers rond de 400 zal blijven. In 12 bundels van circa 35 dossiers zullen deze opgepakt worden.

In het operationeel plan van aanpak is onderstaande planning aangegeven:

Stappen	Bundel 1 t/m 12	2018											
		jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Legalisatieonderzoek			1	2		3	4		5	6		7	8
Administratief onderzoek				1	2		3	4		5	6		7
Gebruikscontroles													
Vooraankondiging				1	2		3	4		5	6		
Handhavingsbeschikking					1	2		3		4	5	6	
Bezwaar							1			2		3	

Stappen	Bundel 1 t/m 12	2019											
		jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Legalisatieonderzoek			9	10		11	12						
Administratief onderzoek		8		9	10		11	12					
Gebruikscontroles													
Vooraankondiging		7	8		9	10	11	12					
Handhavingsbeschikking			7	8		9	10		11	12			
Bezwaar		4		5	6		7	8		9	10	11	12

Om de voortgang en kwaliteit te bewaken is er nagenoeg dagelijks contact tussen de leden van het projectteam, bestaande uit de projectleider, meerdere handhavingsjuristen met specialisatie onrechtmatige bewoning en de controleurs. Daarnaast is er een maandelijks overleg (indien nodig vaker) tussen de projectleider en de portefeuillehouder (burgemeester). De werkgroep komt eenmaal per maand samen en bestaat onder andere uit de projectleider voor handhaving permanente bewoning recreatiewoningen en de projectleiders van de projecten 'Planologische visie recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming' en de aanpak van recreatieve verhuur van reguliere woningen' en tevens een medewerker communicatie. In de Stuurgroep worden eenmaal per maand de portefeuillehouders (burgemeester en de wethouder ruimtelijke ordening) door de projectleiders bijgepraat over de stand van zaken en de planning.

Voor januari – maart 2018 stond in de planning het legalisatieonderzoek voor bundel 1 en 2 en het administratief onderzoek voor bundel 1. In het volgende hoofdstuk wordt weergegeven welke acties zijn ondernomen.

4. Uitgevoerde werkzaamheden eerste kwartaal 2018

Na de uitgevoerde inventarisatie zijn alle resultaten verwerkt en zijn alle telefoontjes en brieven naar aanleiding van de inventarisatie beantwoord en verwerkt. Daarnaast is op basis van bureau-onderzoek vastgesteld dat bij circa 100 van de 450 adressen waar iemand staat ingeschreven in de Brp een vermoeden van permanente bewoning bestaat en deze adressen niet te verklaren zijn vanwege een verleende omgevingsvergunning of andere toestemming om op die adressen permanent te mogen wonen. Ook hier wordt gekeken of wellicht nog toestemming kan worden verleend om op die adressen permanent te wonen. Naast bureau-onderzoek te hebben verricht, is tevens onderzoek verricht bij alle onduidelijke adressen uit de inventarisatie en is een eerste start gemaakt om bureau-onderzoek te doen naar alle adressen waarbij bij de uitgevoerde inventarisatie een vermoeden van permanente bewoning is ontstaan. De komende twee jaar zal dit verder worden uitgebreid. Uit de inventarisatie bleek ook dat circa 160 geregistreerde logiesobjecten geen recreatiewoning meer waren, maar bij de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) nog wel zijn geregistreerd als logiesobject. Deze wijzigingen worden in de BAG opgenomen.

Op 11 december 2017 zijn brieven verzonden aan de circa 100 adressen waarbij iemand staat ingeschreven in de Brp, maar hiervoor geen vergunning of gedoogbeschikking is afgegeven of anderszins toestemming is verleend. Hierbij is aangegeven dat de permanente bewoning moet worden beëindigd, dan wel indien men daarvoor in aanmerking komt men om een persoonsgebonden gedoogbeschikking (pgb) kan verzoeken dan wel een persoonsgebonden omgevingsvergunning (pgo) kan aanvragen. Naar aanleiding hiervan zijn er diverse reacties geweest en zijn de volgende acties uitgevoerd:

- 33 personen hebben zich uitgeschreven uit de Brp (herhaaldelijk blijven wij checken of er nieuwe inschrijvingen zijn, daarnaast wordt gekeken of de personen die zich hebben uitgeschreven ook daadwerkelijk verhuisd zijn);
- Er zijn alsnog 14 persoonsgebonden gedoogbeschikkingen aangevraagd.

De gemeente Bergen onderzoekt steeds in individuele situaties of legalisering van de permanente bewoning van recreatiewoningen (tijdelijk) mogelijk is. Er is voor gekozen om niet per bundel de legalisatiemogelijkheden te bekijken en het eerste administratief onderzoek uit te voeren, maar dit zoveel mogelijk in zijn geheel uit te voeren voor alle adressen waarbij het vermoeden is van permanente bewoning. Hiermee is enigszins afgeweken van het plan van aanpak, met als doel dat zowel de handhaving als de legalisatie is afgerond eind 2019. Het komend kwartaal zullen er dan ook 3 bundels worden meegenomen waar administratief onderzoek wordt verricht, controles worden uitgevoerd en vooraankondigingen worden verzonden. Hierdoor blijven in principe alleen nog de te handhaven adressen over. Het legalisatieonderzoek voor de zomerwoningen achter woningen op particuliere erven voor wat betreft de mogelijkheid tot het aanvragen van een tijdelijke omgevingsafwijkingvergunning wordt uitgevoerd, wanneer het stroomschema beschikbaar is.

Het afgelopen kwartaal is:

- Onderzoek verricht of er sprake is van een overgangsrechtelijke situatie;
- Onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor het afgeven van een persoonsgebonden gedoogbeschikking of een persoonsgebonden omgevingsvergunning;

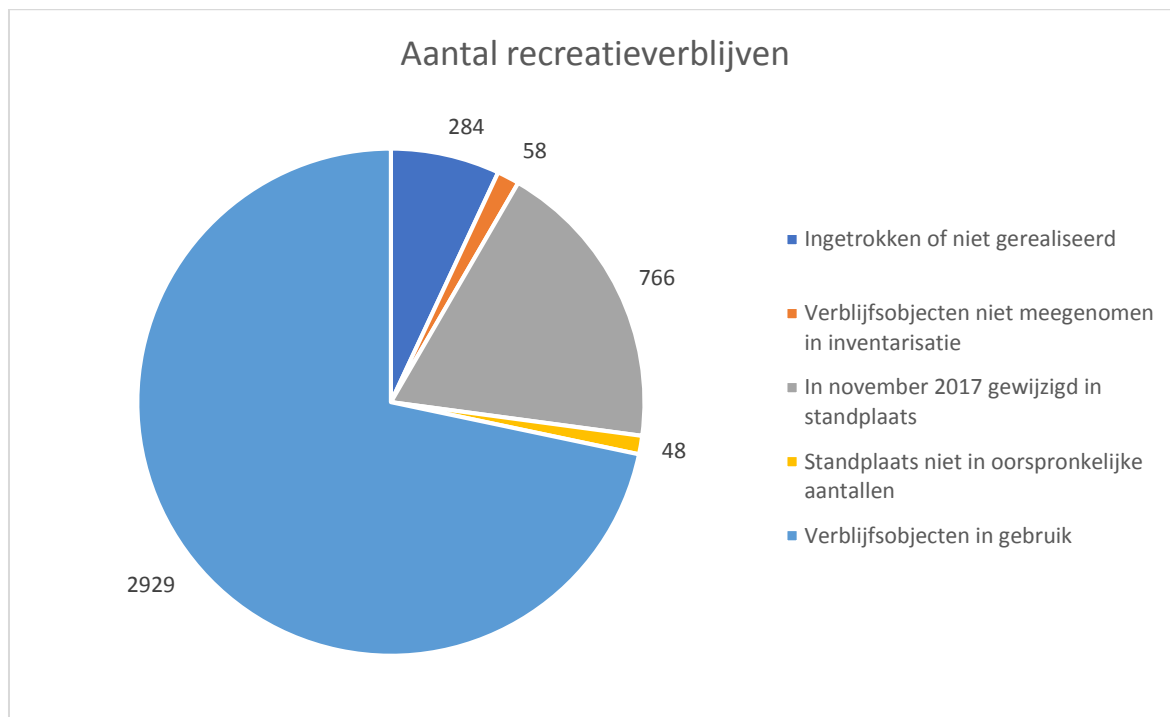
- Gekeken naar de mogelijkheid om permanente bewoning in een recreatiewoning op een particulier erf met een woonbestemming onder voorwaarden mogelijk te maken.

Hierbij is gebleken dat:

- Er sprake is van 2 mantelzorgsituaties en 5 overgangsrechtelijke situaties;
- Er circa 140 personen staan ingeschreven in de brp waarbij geen pgb is afgegeven of een pgb is verleend. Gelet op de peildatum van 1 april 2008, respectievelijk 31 oktober 2003 komen er nog bewoners van 31 recreatieverblijven in aanmerking voor een pgb dan wel een pgo. Zij hebben echter naar aanleiding van de brief van 11 december 2017 vooralsnog geen aanvraag of verzoek meer ingediend.
 - Hiervan staan 109 personen ingeschreven na beide peildata, waarvan 33 personen zich sinds de inventarisatie uitgeschreven hebben uit de Brp. 4 verblijfsobjecten zijn in de BAG ingetrokken.
 - In totaal hebben we sinds de inventarisatie 8 pgb's verleend en zijn er nog 6 lopende aanvragen.
- De Planologische visie Recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming is door de gemeenteraad recent op 8 maart 2018 aangepast, waardoor tijdelijke (maximaal 5 jaar, onder voorwaarden nogmaals te verlengen met 5 jaar) permanente bewoning in een recreatiewoning op een particulier erf met een woonbestemming onder voorwaarden mogelijk wordt.
 - Hiervoor kan een aanvraag voor een tijdelijke omgevingsafwijkingsvergunning worden aangevraagd;
 - Voor 1 mei 2018 wordt er door RO een stroomschema opgesteld en een voorbeeld ruimtelijke onderbouwing, waaraan getoetst kan worden of men hiervoor in aanmerking komt en welke gebruikt kan worden voor de aanvraag;
 - In totaal zijn er circa 1480 zomerwoningen achter woningen op particuliere erven. Mocht sprake zijn van een recreatiewoning op een particulier erf dan zal eerst gewezen worden op de mogelijkheid van de tijdelijke omgevingsafwijkingsvergunning voordat het handhavingstraject wordt gestart.

Voor alle logiesverblijven hebben wij inmiddels inzichtelijk of hier forensen- of toeristenbelasting is afgedragen. Op 12 maart 2018 hebben wij aan 2594 personen een brief verzonden, dat er op dit moment geen sprake is van een vermoeden van permanente bewoning en er nu geen nader onderzoek zal worden uitgevoerd. Dit betekent echter niet dat mocht in een later stadium alsnog worden geconstateerd dat hier permanent wordt gewoond dat deze niet meer mee kan worden genomen in de handhaving. De adressen waarbij is gebleken dat deze geen recreatiewoning meer zijn en derhalve niet correct weergegeven in de BAG hebben nog geen brief ontvangen, maar deze gaan meteen mee met de correcte weergave in de BAG.

Gegevens BAG



Vervolgens hebben we nog recente gegevens ontvangen van de BAG. Hieruit bleek dat van de circa 4000 recreatiewoningen er nog circa 3000 verblijfsobjecten in gebruik zijn. De overige zijn omgezet naar een standplaats of zijn ingetrokken of niet gelegaliseerd. Hierbij is gebleken dat 58 verblijfsobjecten niet zijn meegenomen in de inventarisaties. Hier zal alsnog onderzoek worden verricht en indien hieruit geen duidelijke conclusie blijkt, zal hier ook nog een controleronde plaatsvinden. Tevens zijn er nog 48 standplaatsen die niet meegenomen zijn in de inventarisatie. Ook hier zal nog nader onderzoek worden verricht. Daarnaast zijn er nog 17 meldingen binnengekomen van illegaal gebouwde recreatiewoningen, waar geen recreatiebestemming op rust. Deze zijn niet meegenomen in de inventarisatie. Hierop zal wel handhavend worden opgetreden, maar deze vallen buiten dit project. Van de circa 200 adressen waar een onduidelijke indruk was tijdens de inventarisatie, zijn na internetsearch en opvragen van gemeentelijke belastingen nog 153 adressen over. Hier zal een tweede inventarisatieronde in april 2018 worden uitgevoerd.

In de volgende kwartaalrapportage zullen de aantallen nog nader worden gespecificeerd, aangezien we dan na afronding van het onderzoek naar deze adressen exacte aantallen kunnen weergeven.

5. Planning handhaving tweede kwartaal 2018

Het komende kwartaal (april – juni 2018) wordt de handhaving van permanente bewoning verder opgepakt. Naar aanleiding van de uitgevoerde inventarisatie en onderzoek bestaat het vermoeden bij circa 400 adressen dat er mogelijk sprake is van permanente bewoning.

Er worden 3 bundels van circa 35 dossiers opgepakt (in totaal circa 105 dossiers), waarbij nader administratief onderzoek wordt verricht zoals aangegeven in het operationeel plan van aanpak. Hiermee ligt ook de handhaving weer op schema. Hierbij wordt eerst handhavend opgetreden tegen recreatiewoningen op recreatieterreinen. Er zal voldoende bewijsmateriaal moeten worden verzameld om het vermoeden van permanente bewoning te staven. Hier zullen ondersteunend controles plaatsvinden indien nodig. In de volgende kwartaalrapportage zullen wij nader uiteenzetten welke acties zijn ondernomen en welke resultaten hieruit zijn gekomen.

Daarnaast zal het legalisatieonderzoek, nadat het stroomschema is opgesteld door RO, nog nader worden uitgebreid voor de zomerwoningen achter woningen op particuliere erven. Allereerst zal in kaart worden gebracht welke van de circa 1480 zomerwoningen achter woningen naar aanleiding van een eerste inventarisatie mogelijk in aanmerking komen voor een tijdelijke omgevingsafwijkingsvergunning. Deze eigenaren worden actief benaderd d.m.v. een brief, waarbij het stroomschema wordt gevoegd en een voorbeeld ruimtelijke onderbouwing. Hierin zitten ook de zomerwoningen achter woningen die behoren bij de 400 dossiers, waarbij het vermoeden bestaat dat er permanent wordt gewoond. Hierbij wordt een redelijke termijn gegeven (4 weken) om een aanvraag in te dienen. Zolang de aanvraag voor een tijdelijke omgevingsafwijkingsvergunning loopt, wordt er niet handhavend opgetreden tegen de betreffende recreatiewoning. Tegelijkertijd wordt ook het bericht geplaatst op de gemeentepagina en in de gemeentekrant. Regelmatig zal de informatie worden bijgewerkt.

Naar aanleiding van concrete handhavingsacties kunnen wij in de volgende kwartaalrapportage exacte aantallen weergeven en kunnen wij al een eerste indicatie geven van de zomerwoningen achter woningen.

Naast bovengenoemde acties zullen wij het komende kwartaal:

- Inzichtelijk maken voor de BAG welke adressen geen verblijfsobject meer zijn;
- Een tweede inventarisatie uitvoeren bij de onduidelijke adressen uit de inventarisatie en nader onderzoek. Mogelijk dat naar aanleiding hiervan nog extra adressen meegenomen worden in de handhaving;
- Bureau onderzoek verblijfsobjecten die in gebruik zijn, die niet meegenomen zijn in de inventarisatie en controles uitzetten indien nodig;