

Klaas Valkering

Van: Jan Grondhout <jan.grondhout@gmail.com>
Verzonden: vrijdag 5 november 2021 17:20
Aan: Klaas Valkering
CC: meisdejongh@gmail.com; Griffie Gemeente Bergen; Ralph de Vries
Onderwerp: Re: Toeristische verhuur in Bergen aan Zee en Terrasflat

Beste Klaas,
Bij deze dan.

Zowel in de Terrasflat, als in Bergen aan Zee mag een woning als gewone woning en als tweede woning worden gebruikt.

Die woningen mogen volgens het bestemmingsplan echter NIET als recreatiewoning worden gebruikt, behalve bij 2e woningen door de eigenaar en zijn huishouden (in BaZ). [In EaZ is dat wat onduidelijker (waarschijnlijk ook door familie en vrienden)].

Een tweede woning is geen gewone woning die je als hoofdverblijf gebruikt, maar wordt door de eigenaar af en toe recreatief gebruikt als vakantiewoning (b.v. in het weekend of vakantieperiode). De 2e woning is daarmee eigenlijk een variant op de recreatiewoning en niet zozeer op een gewone woning.

Recreatief gebruik door derden is expliciet verboden in het bestemmingsplan. Dan lijkt het op zijn minst tegenstrijdig dat het college de 63-dagen-regel uit de Huisvestingsvergunning mbt toeristische verhuur hier van toepassing wil verklaren, ondanks dat verbod in het bestemmingsplan om woningen te laten gebruiken als recreatiewoning door anderen dan de eigenaar.

Ik denk niet dat de verbodsbepaling in het bestemmingsplan ondergeschikt is aan de 63-dagen-regel in de HVV

Op technische vragen van de VVD antwoordde het college dat [ik citeer]:
"... zij van mening is dat wanneer niet langer dan 63 nachten wordt verhuurd deze vorm van gebruik *ondergeschikt is aan de bestemming wonen*. Om deze reden zal in deze gevallen niet handhavend worden opgetreden als de recreatieve verhuur voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening. Verhuur voor een langere periode, heeft volgens het college niet langer een ondergeschikt karakter en is daardoor aan te merken als met het bestemmingsplan strijdig gebruik waartegen in beginsel handhavend moet worden opgetreden..." [einde citaat].

Ik kan me bij deze redenering iets voorstellen voor gebieden met bestemmingsplannen waar geen expliciet verbod op recreatief gebruik is en/of het gebruik als 2e woning niet is geoorloofd of niet is geregeld. Of voor b&b, waar slechts een klein gedeelte van een woning recreatief wordt gebruikt en in de rest gewoon wordt gewoond door de hoofdbewoner.

Echter: In 2e woningen wordt niet gewoond (geen hoofdverblijf geen inschrijving BAG, sociale leven is elders), maar daar wordt in gerecreëerd.

Dit maakt 2e woningen onvergelijkbaar met "gewone permanente woningen" en kan het recreatief gebruik m.i. niet ondergeschikt zijn aan de functie **wonen** in enge zin. Eigenlijk is in de redenering van het college dat recreatie hier ondergeschikt aan recreatie en dat lijkt me een beetje vreemde redenering.

Wij zijn dus bang dat er met de vaststelling van de Nota *beleid recreatieve verhuur woningen Bergen aan Zee en terrasflat Egmond*, een boodschap de wereld in wordt gestuurd die mogelijk juridisch helemaal niet houdbaar zal blijken.

Enerzijds een verbod op recreatief gebruik; anderzijds toestemming voor 63 dagen recreatief gebruik.

Wij denken dat de juridische complicaties groter zijn dan het college wil doen geloven.

Een tweede misstap in korte tijd kunnen we ons niet veroorloven, zo kort na de fouten met de Doelgroepenverordening.

Verder gebruikt het college ondermeer ook als argument dat er een gelijkheidsbeginsel voor alle inwoners uit de gemeente is, omdat dat het niet eerlijk is dat sommige inwoners uit de gemeente bevoordeeld worden en andere niet.

Als er nou iets niet eerlijk is, dan is het wel ongelijke gevallen gelijk behandelen.

Dat is ook de essentie van de wet toeristische verhuur en de HVV. In gebieden van de gemeente waar schaarste heerst en/of leefbaarheid-problemen zijn, KAN de gemeente regels stellen, mits goed onderbouwd. Maar wij passen deze regels toe in de hele gemeente.

Ik denk dan ook niet dat de 63-dagen-regel in de HVV houdbaar is voor de hele gemeente, maar hoogstens in delen waar de problemen te groot zijn. (Gelieve dit ook mee te nemen in de adviesvraag).

2e woningen zijn volgens mij bovendien destijds buiten het schaarste onderzoek gehouden, juist omdat die niet tot de reguliere woningmarkt horen.

Of de voorgestelde maatregel hier bovendien leidt tot een betere leefbaarheid, is maar zeer de vraag. Zeker als je bedenkt dat het college er onlangs mee heeft ingestemd om in BaZ omgevingsvergunningen te verlenen voor de bouw van tientallen recreatiewoningen. Ook een vraag waard voor de adviseur.

Dan hebben we nog het probleem dat zowel in EaZ als BaZ recreatieve verhuur, ondanks het verbod, jarenlang gedoogd is. Ook dit feit is het waard om voor te leggen aan de juridisch adviseur.

Ook staat in de Nota dat het doel is om 2e woningen terug te krijgen naar de woningmarkt. Een vraag voor de juridisch adviseur zou hier kunnen zijn of -nog los van het gedoogbeleid- hier geen sprake is van misbruik van bevoegdheden, enerzijds door de doelstelling zo te formuleren en anderzijds door beperkende regels te stellen in de HVV, terwijl het recreatief gebruik van 2e woningen positief bestemd is (voor de eigenaren en aanhang).

Al deze facetten kunnen een rol gaan spelen.

Terrasflat

Ik vind de situatie hier wel anders dan in BaZ. De eigenaren van de Terrasflat die toeristisch willen verhuren hebben immers ook nog te maken met regels in het private domein, namelijk de Splitsingsakte en eventueel het Huishoudelijk reglement.

Of die regels voldoen om (63 dagen) toeristisch te mogen verhuren, is ter beoordeling aan die eigenaren zelf en/of de besturen van de VVE's. Daarin heeft de gemeente geen rol.

Je zei terecht dat de HVV op dit moment ook geldt in BaZ en EaZ, dus aan de 63-dagen-regel verandert nu ook niets. Reden temeer om snel een gedegen juridisch advies te krijgen. Anders staan we binnenkort met heel wat inwoners voor het hekje, ben ik bang....

Conclusie

Dit avontuur is niet voorbij. Er moet nog veel worden opgelost en afgewogen. Pas dan weten we of toeristische verhuur voor 0 ; 63 ; of bijvoorbeeld 120 dan wel 365 dagen mogelijk zou moeten zijn voor 2e woningen in BaZ en EaZ.

De vragen van gisteren blijven staan en ik neem aan dat de juridisch adviseur dus ook kijkt naar de houdbaarheid van de 63-dagen-regel in de HVV, de Nota, het schaarsteonderzoek, de relevante passages uit de bestemmingsplannen en bovengenoemde aspecten.

Succes met de adviesaanvraag.
Fijn weekend.

Groet,
Jan Grondhout

Op 5 nov. 2021 om 15:16 heeft Klaas Valkering <k.valkering@bergen-nh.nl> het volgende geschreven:

Beste Jan,

We gaan de vragen extern uitzetten.

Je schrijft dat je er al 'zekere premisse' bestaat maar dat je die niet deelt. Voor het advies is het juist heel waardevol als je dit wel deelt dan kan de externe adviseur daar expliciet bijilstaan. Zou je op dat punt je vragen kunnen aanvullen?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

Klaas Valkering
Wethouder


Email: k.valkering@bergen-nh.nl

Volg mij dagelijks via
[Instagram](#) | [Twitter](#) | [Facebook](#) | [LinkedIn](#)

Volg de gemeente Bergen dagelijks via:
[Instagram](#) | [Twitter](#) | [Facebook](#) | [Internet](#)

Van: Jan Grondhout [<mailto:jan.grondhout@gmail.com>]

Verzonden: vrijdag 5 november 2021 01:35

Aan: Ralph de Vries <r.devries@bergen-nh.nl>; Griffie Gemeente Bergen <bureaugriffier@bergen-nh.nl>

Onderwerp: Toeristische verhuur in Bergen aan Zee en Terrasflat

Beste Ralph,

Naar aanleiding van jouw verzoek aan Meis de Jongh van -inmiddels- gisteravond, hierbij de vragen die wij hadden mbt dit onderwerp aan de wethouder:

In 2- woningen wordt niet gewoond, maar daar wordt in gerecreëerd. Dit maakt 2e woningen onvergelijkbaar met "gewone permanente woningen"

1. Hoe kan recreatief gebruik ondergeschikt zijn aan de bestemming 2- woning, waarin niet wordt gewoond door een hoofdbewoner, maar die recreatief wordt gebruikt?
2. Hoe arbitrair is het om 63 dagen *wel* en –bijvoorbeeld- 64 dagen *niet* als ondergeschikt gebruik te zien en hoe zeker is de wethouder ervan dat dit standpunt ook zal worden ingenomen in de rechtspraak, mocht deze vraag aan daar worden voorgelegd?
3. Hoe zeker is de wethouder van zijn zaak met zijn bewering dat eigenaren/gebruikers, die de woningen recreatief willen laten gebruiken door (verhuur aan) derden, niet hoeven te beschikken over een omgevingsvergunning om af te mogen wijken van de verbodsbepaling in het bestemmingsplan?
4. Hoe zeker is de wethouder van zijn zaak dat er in niet handhavend hoeft te worden worden opgetreden als de recreatieve verhuur voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening (HVV), maar iemand wel een verzoek om handhaving doet omdat de verbodsregel in het bestemmingsplan wordt overtreden?
5. Is de wethouder van mening dat de verbodsregel in het bestemmingsplan mbt recreatief gebruik, ondergeschikt is aan de 63-dagen-regel uit de HVV? Zo ja, waarop baseert hij dat standpunt?
6. Is de wethouder niet bevreesd dat het onrechtmatig is om het gebruik als tweede woning in deze nota te ontmoedigen, terwijl die tweede woning positief bestemd is in het bestemmingsplan?
Maakt hij hier geen misbruik van haar bevoegdheden?
7. Hoe beoordeelt de wethouder het feit dat recreatieve verhuur volledig (en jarenlang) is gedoogd ondanks het verbod in het bestemmingsplan, in relatie tot de invoering van de 63-dagen-regel uit de Huisvestingsverordening?

Deze vragen komen natuurlijk niet uit de lucht vallen, maar gaan uit van een zekere premisse. Die deel ik echter niet, om de externe juridisch adviseur niet te beïnvloeden. Hij zal ongetwijfeld zijn mening vormen op basis van zijn eigen onderzoeksgegevens na lezing van de nota bij het collegevoorstel, de regeling in de HVV en de bestemmingsplannen.

Groet,

Jan Grondhout

