

## MEMO van college aan de raad

datum : 17 september 2013  
aan : Gemeenteraad  
van : College  
onderwerp : Tweede woningen in Bergen aan Zee  
Portefeuillehouder : Alwin Hietbrink  
Inlichtingen bij : Leonie Kok

---

### Aanleiding

- De memo wordt opgesteld als antwoord op een toezegging in de commissie Bestemmingsplannen van 3 september 2013 door Alwin Hietbrink
- Op initiatief van het college als onderdeel van de actieve informatieplicht

### *Kernboodschap*

---

- Wat was de exacte vraag en de toezegging?

Vraag: Zijn er door de gemeente afspraken gemaakt met de bewoners van het Engelse Park inzake het gebruik van de woningen?

Vraag: Hoe gaan gemeenten als Urk en Veere om met het fenomeen tweede woningen en is dit te hanteren in Bergen aan Zee?

Toezegging: Wethouder Hietbrink heeft toegezegd het bovenstaande uit te zoeken en middels dit memo wordt de raad geïnformeerd.

### Afspraken Engelse Park

Naar aanleiding van opmerkingen van de laatste inspreker tijdens de commissieavond werd de vraag gesteld of er destijds afspraken zijn gemaakt over het gebruik van woningen als tweede woning in het Engelse Park.

Uit de stukken omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan 'Engelse Park en Omgeving uit 1994' valt op te maken dat het destijds juridisch omstreden was om door middel van de voorschriften van een bestemmingsplan het gebruik van woningen als tweede woning uit te sluiten. Ook anderszins waren de mogelijkheden beperkt. Wel is in de exploitatieovereenkomst die met Smit's Bouwbedrijf is gesloten de volgende tekst opgenomen: "binnen de normen die de wet en de voorschriften stellen zal exploitant zich inspannen het gebruik van de in het bouwplan betrokken woningen als tweede woning tegen te gaan. Overigens gelden voor deze woningen de gebruikelijke algemene voorschriften ingevolge de Woningwet en de Huisvestingswet".

Verder is er in de exploitatieovereenkomst een toewijzingsregeling opgenomen die er toe leidt dat de te realiseren woningen geheel ten goede van de Bergense woningmarkt komen, dat wil zeggen ingezetenen en economisch gebonden.

Publiekrechtelijk heeft de gemeente middels het bestemmingsplan 'Engelse Park en Omgeving' geregeld dat het gebruik van woningen als tweede woning niet is toegestaan. De

bestemming 'Woondoeleinden' is bedoeld voor het wonen en staat geen recreatief gebruik of het gebruik als tweede woning toe.

Waarschijnlijk heeft Smit's Bouwbedrijf privaatrechtelijk geregeld dat de eerste bewoners Bergense ingezetenen en economisch gebonden waren. Smit's Bouwbedrijf bewaart stukken over projecten maximaal 10 jaar en heeft dus hierover niets meer beschikbaar. Los van of er privaatrechtelijk iets is geregeld, dit zet de regels van een publiekrechtelijk bestemmingsplan niet opzij.

De Raad van State heeft inmiddels in de uitspraak over bestemmingsplan Bergen aan Zee – Dorpskern aangegeven dat een verbodsbepaling inzake tweede woningen tegenwoordig mag worden opgenomen in een bestemmingsplan. Ons college is echter van mening dat planologische inzichten en daarmee het beleid over tweede woningen voor Bergen aan Zee kan wijzigen. Dit geldt dus ook voor de woningen die vielen onder het bijna 20 jaar oude bestemmingsplan Engelse Park en Omgeving. In het raadsvoorstel is uitgebreid gemotiveerd waarom het college het gebruik van woningen als tweede woning in Bergen aan Zee wil toestaan. Het is niet wenselijk om voor de woningen die vielen onder het bestemmingsplan Engelse Park en Omgeving een uitzondering op deze regel te maken. Er wordt gestreefd naar een uniforme regeling voor de kern Bergen aan Zee.

### **Regeling tweede woningen in Urk en Veere**

Hoe gaan andere gemeente om met tweede woningen? We werken op verzoek van de commissie Urk en Veere als voorbeelden uit. Zijn de regelingen hanteerbaar en wenselijk in Bergen aan Zee?

In de gemeente Veere is het tweede woningenbeleid in de Woonvisie opgenomen en in een Huisvestingsverordening vastgelegd. Het werkingsgebied van de verordening omvat de bebouwde kommen behalve het centrumgebied van de kernen. De gemeenteraad heeft een Huisvestingsverordening vastgesteld, overwegende dat er een voortdurende druk is om voor permanente bewoning bestemde woningen in de woonkernen te gaan gebruiken als tweede woning of anderszins als recreatiewoning. De leefbaarheid en het woonklimaat zal in die woonkernen afnemen als woningen niet meer voor permanente bewoning beschikbaar zijn en deze woningen gedurende een deel van het jaar de aanblik en de sfeer van onbewoondheid bieden, aldus de raad.

Het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van woonruimte als tweede woning wordt aangemerkt als het onttrekken aan de bestemming tot bewoning, zoals bedoeld in artikel 30 van de Huisvestingswet. Het is alleen met vergunning toegestaan een woonruimte te gebruiken als tweede woning. Hieraan worden de volgende voorwaarden verbonden:

- De eigenaar op de woonruimte moet een maatschappelijke binding hebben met de woonkern waarin de woonruimte zich bevindt en hij moet aannemelijk maken dat hij de woonruimte binnen een termijn van drie jaar permanent zal bewonen.
- Indien de eigenaar de woonruimte door vererving heeft verkregen en een maatschappelijke binding heeft gehad aan de woonkern waarin de woonruimte zich bevindt zal de vergunning verleend worden voor de periode van één jaar.
- De eigenaar mag de woonruimte uitsluitend voor eigen gebruik aanwenden en deze niet, aan derden beschikbaar stellen.
- De vergunning is niet overdraagbaar op een opvolgende eigenaar.

Het primaire criterium voor het bepalen of iemand permanent een woning bewoont, is inschrijving in de GBA.

Er is ambtelijk contact geweest met de gemeente Veere. In de praktijk blijkt het afgelopen jaar slechts één vergunning te zijn verleend en dan ook nog op basis van de hardheidsclausule en niet op basis van de bovenstaande voorwaarden. Er is door de raad 1fte beschikbaar gesteld voor de uitvoering van de verordening, daarnaast 200 uur per jaar

voor de beleidsmedewerker en 450 uur per jaar voor handhaving van het beleid. Er wordt serieus werk gemaakt van de uitvoering en handhaving van de verordening.

Ook de gemeente Urk kent een 'gebruiksverordening tweede woning' vastgesteld in 1994. Deze is vergelijkbaar met die van Veere. Bij navraag bij de ambtelijke opsteller van de verordening blijkt dit een papieren tijger te zijn waar al tijden niets mee gedaan is en nog nooit ontheffingen op zijn verleend. Het ontbreekt de gemeente aan capaciteit om naleving van de verordening te bewerkstelligen en bestuurlijk heeft het geen prioriteit.

Als we de regeling inzake tweede woningen in Veere en Urk vergelijken met de regeling in Bergen aan zee valt het volgende op te merken.

In Bergen aan Zee is het verbod op tweede woningen opgenomen in het bestemmingsplan. De woningen die bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Bergen aan Zee 1975 als tweede woning bekend waren hebben een aanduiding gekregen op de plankaart. De toestemming is zaaksgebonden, oftewel verbonden aan de woning. Veere en Urk hebben een verbod opgenomen in de Huisvestingsverordening, deze heeft een persoonsgebonden karakter. Alleen met vergunning of ontheffing is het gebruik van een woning als tweede woning door de eigenaar toegestaan. Voor een opvolgende bewoner geldt het verbod onverkort.

Beide juridische regelingen zijn mogelijk. Dit blijkt uit de tussenuitspraak van de Raad van State

In de Huisvestingsverordening tweede woningen van Veere wordt bij een vergunning altijd een eindtermijn gesteld aan het gebruik als tweede woning. De vergunde situatie is bedoeld als tijdelijk, het is niet wenselijk dat het gebruik als tweede woning voortduurt. Er zijn erg weinig gevallen die voldoen aan de voorwaarden die door de gemeente worden gesteld voor een vergunning. Er is dus geen sprake van een gedoogbeleid in de gemeente Veere en ook niet van een tussenoplossing. Het verbod is helder en zeer uitzonderlijk wordt een vergunning verleend.

Ons college is van mening dat een Huisvestingsverordening hetzelfde beoogt als het verbod in het bestemmingsplan en dat het qua uitvoering, administratie en handhaving weinig verschil maakt hoe je dit juridisch regelt.

Gezien het bovenstaande en de overwegingen in het raadsvoorstel stelt ons college nog steeds voor de verbodsbepaling op het gebruik van woningen als tweede woning in het bestemmingsplan 'Bergen aan Zee – Dorpskern' te laten vallen. Daarnaast wordt voorgesteld dat alle woningen binnen de bestemmingen 'Wonen-1', 'Wonen-2' en 'Wonen – Duinen' in Bergen aan Zee ook gebruikt mogen worden als tweede woning. Dus zowel permanente bewoning als recreatief gebruik door de eigenaar en zijn huishouden is dan mogelijk.

Ons college ziet geen aanleiding haar eerder genomen besluit te wijzigen.