

(Pilot) Recreatiewoningen

Coalitieakkoord

In het Coalitieakkoord 2014-2018 is in de paragraaf “Wonen en werken” over het onderwerp Bewoning recreatiewoningen het volgende opgemerkt:

De voorwaarden voor het toekennen van een tijdelijke persoonsgebonden gedoogbeschikking worden aangepast, zodat het “makkelijker” wordt een zomerwoning tijdelijk te bewonen.

De afgelopen jaren is hierover diverse malen door de gemeenteraad, het college en de ambtelijke organisatie gesproken. Al snel is het onderwerp breder getrokken dan in het Coalitieakkoord is opgenomen. Gesproken is over het onderzoeken van mogelijkheden om recreatiewoningen ruimer in te zetten voor tijdelijk en/of permanent wonen. Gesproken is over drie richtingen. Dit zijn: een ruimer gedoogbeleid, tijdelijke vergunningen en het aanpassen van bestemmingsplannen (dan wel het verlenen van ontheffingen van bestemmingsplannen). Dit alles met als **doel** jongeren en eventueel andere groepen (waaronder “de kleine portemonnee”), bij voorkeur uit de gemeente, die nu niet aan een woning kunnen komen, van huisvesting te voorzien.

Doel: jongeren en eventueel andere groepen “met een kleine portemonnee”, bij voorkeur uit de gemeente, die nu niet aan een woning kunnen komen van (geschikte) huisvesting voorzien.

Gezien het ingewikkelde vraagstuk is de heer Hugo Primus gevraagd om een antwoord te geven op de volgende vragen:

- Is een ruimer gedoogbeleid mogelijk en wenselijk?
- Zijn tijdelijke vergunningen toepasbaar?
- Zouden bestemmingsplannen kunnen worden gewijzigd?

Belangrijkste uitkomsten Primus

Medio 2016 heeft de heer Primus (vanaf nu Primus) zijn rapport met als titel “Permanent bewonen van recreatiewoningen in Bergen NH Gedogen, tijdelijk vergunnen of herbestemmen?” opgeleverd. Op de drie onderzochte richtingen trekt de heer Primus de volgende conclusies:

1. Ruimer gedoogbeleid

Ruimer gedoogbeleid is niet mogelijk. Dit is ofwel in strijd met het gelijkheidsbeginsel dan wel in strijd met de wet. Aan ruimer gedoogbeleid wordt in deze notitie verder geen aandacht meer besteed. Opgemerkt dient te worden dat Bergen reeds een zeer ruim(hartig) gedoogbeleid voert.

Conclusie: een ruimer gedoogbeleid is niet mogelijk.

2. Tijdelijke vergunningen

Op grond van het provinciaal beleid (artikel 18 verordening) zijn er volgens Primus geen mogelijkheden om de tijdelijke bewoning van recreatiewoningen toe te staan. Het besluit omgevingsrecht (hogere wetgeving) biedt deze mogelijkheid ook niet.

Hieruit zou de conclusie getrokken moeten worden dat voor het tijdelijk bewonen en vergunnen, evenals geldt voor een ruimer gedoogbeleid, geen mogelijkheden bestaan. Echter: op 29 september 2016 ontvingen wij een brief van Gedeputeerde Staten met als onderwerp: ‘Handhaving van bestemmingsplannen m.b.t. illegale bewoning/illegale recreatiewoningen’. In deze brief geeft GS aan dat de belangen uit de provinciale verordening enkel strekken ter

bescherming van het buitengebied. De provincie heeft deze belangen niet binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens geeft GS aan dat de gemeente voor zover de recreatiewoningen binnen bestaand stedelijk gebied liggen zelf over legalisering en bestemmingslegging kan besluiten.

Hieruit moet juist de conclusie worden getrokken dat het verlenen van een vergunning voor het tijdelijk bewonen binnen stedelijk gebied op grond van provinciaal beleid wel mogelijk is.

Deze vergunning voor tijdelijke bewoning dient wel verleend te worden middels een uitgebreide procedure. Dit concludeert Primus ook. De termijn waarvoor vergunning wordt verleend dient voort te vloeien uit de aanvraag. Bij dit type vergunning dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd en het ontwerp besluit zal voor een periode van zes weken ter visie moeten worden gelegd t.b.v. het indienen van zienswijzen. Dit is bij een bestemmingswijziging overigens niet anders.

Conclusie: het is mogelijk, zij het via een uitgebreide procedure, een vergunning te verlenen voor het tijdelijk bewonen van een recreatiewoning.

3. *Wijzigen bestemmingsplannen*

Het wijzigen van de bestemming naar Wonen binnen bestaand bebouwd gebied wordt door Primus als kansrijk gezien. Een aantal gebieden wordt door Primus uitgesloten. De belangrijkste zijn Egmond aan Zee, Bergen aan Zee, en Camperduin.

Primus constateert dat de raad in 2007 heeft besloten dat het onder voorwaarden mogelijk is om planmatig gerealiseerde recreatiewoningen een woonbestemming te geven. Hiermee constateert hij derhalve dat het volgens het in 2007 door de raad vastgestelde beleid onder voorwaarden al mogelijk is om recreatiewoningen een woonbestemming te geven. Dit doet zich voor wanneer binnen de ruimtelijke context verdichting in de bebouwingsstructuur mogelijk is. De raad achtte in 2007 verdichting (middels het omzetten naar een woonbestemming) mogelijk indien voldaan wordt aan de volgende criteria:

- een recreatiewoning niet op een achtererf is gesitueerd;
- de kavel waarop de recreatiewoning is gesitueerd dezelfde structuur heeft als de overige in de omgeving liggende kavels;
- verdichting op het achtererf in de vorm van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogelijk is zonder dat inbreuk wordt gemaakt op het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse;
- de recreatiewoning direct bereikbaar is vanaf de openbare weg;
- de privacy op omliggende percelen voldoende gewaarborgd is;
- parkeervoorzieningen op eigen erf aanwezig zijn;
- er geen planschade optreedt dan wel deze wordt vergoed.

Voor het wijzigen naar wonen adviseert Primus een duidelijke ruimtelijke visie te formuleren. Stedenbouwkundige en ruimtelijke overwegingen en vanzelfsprekend ook volkshuisvestelijke overwegingen zijn de belangrijkste ingrediënten voor deze visie. Daarnaast zullen de betrokken recreatiewoningen ook moeten voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan bestaande woningen. Wat de eerste twee aspecten betreft gaat het dan om criteria als de oppervlakte van het betrokken perceel, de ligging van de recreatiewoning ten opzichte van buurpercelen, de mogelijkheden van vergunningvrij bijbouwen en de aanvaardbaarheid van de extra verstening die dat meebrengt, de ontsluiting van het perceel (ook voor hulpdiensten), de parkeervoorzieningen en meer in het algemeen de gevolgen van een bestemmingswijziging voor het woon- en leefklimaat.

Conclusie: Primus ziet mogelijkheden in herbestemmen. Hiervoor dient een duidelijke ruimtelijke visie te worden ge(her)formuleerd.

Pilot

Naar aanleiding van het rapport van Primus is gesproken over het starten van een pilot. Een formeel besluit hierover is echter niet genomen.

Wat is een Pilot?

Een pilot is een “klein” project of onderzoek dat bedoeld is om iets uit te proberen. Wanneer uit een pilot naar voren komt dat iets kansrijk of succesvol is, kan het project verbreed worden. Wanneer uit een pilot naar voren komt dat iets minder kansrijk is of zelfs negatieve effecten heeft, wordt geen vervolg gegeven. De gevolgen van een pilot zijn in de meeste gevallen omkeerbaar wanneer blijkt dat ze niet kansrijk of succesvol zijn. Een voorbeeld is een pilot gericht op langere openingstijden in de horeca. Wanneer dit blijkt te werken, kunnen openingstijden definitief verruimd worden. Wanneer het echter niet werkt, kunnen de openingstijden weer naar de oude situatie worden teruggebracht zonder dat dit negatieve (blijvende) gevolgen heeft.

In onderhavig onderzoek (deze pilot) kunnen gevolgen, in ieder geval wanneer ombestemd is, niet worden teruggedraaid zonder andere (grote) gevolgen. Immers eenmaal ombestemde objecten kunnen niet zonder gevolgen opnieuw worden ombestemd. Dit maakt de door Primus geadviseerde ruimtelijke visie van groot belang.

Bestaand beleid en een duidelijke ruimtelijke visie

De heer Primus geeft aan dat een duidelijke ruimtelijke visie vereist is bij de keuze te herbestemmen. Er bestaat al een ruimtelijke visie op recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming. In deze visie wordt aangegeven dat recreatiewoningen niet kunnen worden ombestemd naar woningen. Een uitzondering wordt gemaakt voor die gevallen waar binnen de ruimtelijke context verdichting van de bebouwingsstructuur mogelijk is (zie hiervoor).

Dit betekent dat het binnen de huidige visie, wanneer aan de criteria wordt voldaan, al mogelijk is recreatiewoningen om te bestemmen naar woning. Een voorbeeld betreft de reeds genoemde planmatige recreatiewoningen welke in bepaalde gebieden van de gemeente (veelal Egmond aan Zee en Egmond aan den Hoef) gelegen zijn.

Vraag: moet de bestaande ruimtelijke visie (ten behoeve van een pilot) aangepast worden?

Welke gebieden

In de ruimtelijke visie van 2007 wordt reeds een tweedeling in gebieden gemaakt. De planmatig opgezette recreatiewoningen en de niet planmatig opgezette (organisch gegroeid) recreatiewoningen.

De planmatig opgezette recreatiewoningen zijn enkel aanwezig in Egmond aan Zee en voor een beperkt deel in Egmond aan den Hoef. Primus sluit Egmond aan Zee echter uit. Dit terwijl het gezien de criteria uit 2007 ruimtelijk gezien het meest kansrijke gebied is. De enige aandachtspunten in deze gebieden zijn planschade en mogelijk het RAP.

Vraag: moet Egmond aan Zee, zoals Primus adviseert, worden uitgesloten in het licht van de reeds bestaande ruimtelijke visie?

De niet planmatige recreatiewoningen staan in Bergen en Schoorl. Ze staan willekeurig achter bestaande woningen op percelen van wisselende grootte in woonwijken dan wel langs linten. Deze recreatiewoningen voldoen op geen enkele wijze aan de in 2007 gestelde criteria. Het is sterk de vraag of ze na eventueel herformuleren van de criteria wel zullen voldoen. Tornen aan de opzet van een gedurende honderden jaren ontstaan gebied is vanuit ruimtelijk opzicht op zijn zachtst gezegd niet eenvoudig.

Een eventueel pilot vanuit is in ruimtelijk opzicht het meest kansrijk is in de planmatig opgezette wijken in de Egmond.

Op onderstaande afbeelding een voorbeeld van een planmatig opgezet gebied en van een organisch gegroeid gebied.



Planmatig



Organisch gegroeid

Afbakenen (waar gaat de eventuele pilot over)

De wens van de raad is helder. Onderzoek of het mogelijk is recreatiewoningen ruimer in te zetten voor tijdelijk of permanent wonen. Aangenomen wordt dat de raad doelt op legaal tot stand gekomen recreatiewoningen. Dient het te gaan om recreatiewoningen die nu al bewoond worden of ook om recreatiewoningen die nu nog recreatief gebruikt worden.

Andere aspecten, wordt het doel bereikt?

Primus gaat in zijn rapport voornamelijk in op ruimtelijke aspecten.

Er zijn echter meer aspecten die betrokken dienen te worden. Hierover is in de BOT overleggen ook reeds zijdelings gesproken. In de overleggen is de vraag al gesteld of, wanneer één van de drie ruimtelijke richtingen mogelijkheden biedt, er ook voor gezorgd kan worden dat de juiste groepen tegen de juiste voorwaarden in aanmerking komen om te wonen. Hierbij gaat het om aspecten als huurprijs, huurbescherming, toewijzing e.d. De vraag is derhalve wordt het doel wel bereikt?

De fracties van D66, CDA, Groen Links en PVDA hebben aan deze onderwerpen ook aandacht besteed in de vragen die ze in het derde kwartaal van 2016 over het onderwerp hebben gesteld. Deze vragen zijn beantwoord en treft u aan in de bijlage bij dit stuk.

Overige aspecten die onderzocht moeten worden

Wie bewonen in het project 'handhaving onrechtmatige bewoning recreatiewoningen', de recreatiewoningen?

Het gaat om mensen in alle leeftijdscategorieën en niet slechts om jongeren. De meeste mensen komen niet uit de gemeente zelf.

Huurbescherming

Hierop heeft de gemeente geen invloed. Het betreft Privaatrecht.

Prijsontwikkeling

Op de huurprijs heeft de gemeente geen invloed. Het staat een eigenaar vrij de huurprijs te bepalen. De koopprijs (waarde) wordt mede bepaald door de planologische mogelijkheden. Wanneer deze verruimd worden door ze om te bestemmen ligt het voor de hand dat de prijs toeneemt.

Fiscale gevolgen

Wanneer nieuwe bewoners intrek nemen in een ombestemde recreatiewoning kan dit diverse fiscale gevolgen met zich meebrengen. Het kan gevolgen hebben op bijvoorbeeld uitkeringen en gemeentelijke belastingen.

Toewijzen

Er kunnen geen doelgroepen worden geselecteerd. De gemeente speelt daar ook geen rol in.

Splitsen

Ombestemmen vergroot de kans op kadastrale splitsing en verkoop.

Afvalinzameling

Ombestemmen en daarmee het ontstaan van een nieuw zelfstandig huishouden heeft gevolgen voor de afvalinzameling.

Parkeren

Een zelfstandig huishouden genereert een andere parkeervraag dan een recreatiewoning.

Gevolgen RAP

Dit moet nader worden onderzocht.

Presentatie Kennemerwonen, april 2017

Begin april 2017 heeft Kennemerwonen een presentatie gegeven waarin onder andere is gesproken over de zoektijd om in aanmerking te komen voor een huurwoning. Door Kennemerwonen is aangegeven dat voor onze gemeente de zoektijd inmiddels is teruggelopen naar 1,5 jaar.

Handhaving

Het is duidelijk dat het starten van een pilot, ons niet ontslaat van de verplichting om onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen te handhaven. Die handhavingsplicht blijft bestaan.

Communicatie/ Participatie (omgeving/buren)

PM

BIJLAGE 1

Ruimtelijke stappen ombestemmen recreatiewoningen

Is sprake van een RW? → Nee → buiten bereik pilot

↓
Ja

↓
Is RW legaal aanwezig? → Nee → buiten bereik pilot

↓
Ja

↓
Wordt de RW nu bewoond?

(dit i.v.m. brief GS sept 2016 invloed op RAP) Nee → gevolgen RAP bij bestemmen W.

↓
Ja

↓
Ligt de RW buiten EaZ, Camperduin en BaZ → Nee → gebied verruimen?

↓
Ja

↓
Voldoet de RW aan de ruimtelijke criteria? → Nee → criteria door raad bepaald. Bereikbaarheid, wonen achter wonen etc. herformuleren criteria?

↓
Ja

↓
Voldoet de RW aan Bouwbesluit gemaakt worden? → Nee → kan woning (eenvoudig) geschikt

↓
Ja

↓
Zijn de burens akkoord? → Nee → kansrijk, aangezien aan al het bovenstaande voldaan wordt.



Ja



Planschade overeengekomen?



Ja

Zeer kansrijk

BIJLAGE 2 VRAGEN FRACTIES

Recreatiewoningediscussie - Vragen en kaders D66

Op 14 juli zijn vertegenwoordigers van de fracties bijeen geweest over het permanent bewonen van recreatiewoning. Aanleiding is het rapport van Hugo Primus. Afsproken is dat de fracties voor 1 september 2016 hun vragen en kaders aanleveren. Het college komt daarop met een procesvoorstel. Er wordt een notitie opgesteld waarin de vragen die wij hebben verwerkt gaan worden, waarbij gekeken wordt naar in hoeverre ze relevant zijn voor de 1^{ste}/pilot fase. Tevens zal het college een aantal aannames in het Primus-rapport verifiëren.

Bij onze vragen hebben we ons beperkt tot de optie recreatiewoningen tot woning bestemmen, volgens Primus de enige realistische optie. Uit de discussie van 14 juli is ook niet naar voren gekomen dat de fracties het op dit moment breder willen trekken.

Vragen wonen in recreatiewoningen:

1) Om hoeveel recreatiewoningen zou het gaan die mogelijk omgezet kunnen worden?

Wij gaan uit van de gegevens in rapport Primus. Dus 600-800 op particuliere erven met een woonbestemming. Hier zijn weer uitgezonderd de gebieden aan zee. Blijft over Egmond aan den Hoef en Egmond-Binnen, Schoorl en de kern Bergen. Hoeveel recreatiewoningen dit zijn is niet bekend. Hoeveel en welke uiteindelijk omgezet kunnen worden is afhankelijk van de (nog op te stellen) criteria die de raad dient vast te stellen.

2) Hoe groot is de behoefte aan deze bestemmingsomzetting?

Er is behoefte aan betaalbare woningen. Hoe groot deze behoefte is, is niet bekend. Wellicht kan hier meer inzicht in verkregen worden aan de hand van de pilot.

3) Wat als de omgeving in een bepaald geval niet akkoord is met dat er een bestemmingsomzetting plaatsvindt en in een ander vergelijkbaar geval wel? Hoe gaan we daar mee om en welk (juridisch) risico lopen we als wel of niet meewerken?

Het is zaak zo duidelijk mogelijk beleid te maken dat aangeeft in welke gevallen wel en in welke gevallen geen medewerking wordt verleend aan omzetting. Daarnaast dient altijd een afweging te worden gemaakt hoe een initiatief zich tot andere belangen verhoudt. Het komt maar zelden voor dat initiatieven exact hetzelfde zijn. Vanuit precedentwerking wordt derhalve niet snel risico gelopen. Wanneer we willen meewerken aan het omzetten van de bestemming van recreatie naar wonen moet de belangenafweging juist worden gemaakt om vernietiging van het besluit dan wel bijvoorbeeld planschade te voorkomen.

4) Casus: stel iemand gaat in zijn omgezette voormalig RW wonen en gaat zijn hoofdwoning gebruiken ten behoeve van recreatie: welke inhoudelijke ruimtelijke onderbouwing bestaat er dan nog om dit niet te willen?

Een hoofdwoning heeft de bestemming Wonen. We willen voorsnog niet dat hoofdwoningen uit de voorraad onttrokken worden. Dit valt buiten de scope van de pilot.

5) Bij inwonen kan dus een tweede huishouden zijn intrek nemen in een woning of voormalige recreatiewoning die tot woning ombestemd is? Op hetzelfde adres? Wat betekent dit voor toeslagen, voorzieningen, uitkeringen enzovoort?

Gemeentelijke heffingen (afvalstoffenheffing, het rioolrecht of de onroerend zaak belasting) zijn gekoppeld aan de perceelgrootte en het aantal mensen dat op een adres staat ingeschreven.

Bij bewoners die afhankelijk zijn van een inkomen uit uitkering (bv de Participatiewet) wordt de hoogte van de uitkering afgestemd op het totale gezinsinkomen.

Zodra een ombestemde recreatiewoning kadastraal wordt gesplitst is er sprake van zelfstandige huisvesting ten opzichte van het oorspronkelijk perceel. Op dat moment is er geen sprake meer van intrek nemen zoals in de vraag verwoord.

6) Blz 36 rapport Primus, 1^{ste} alinea: “een hobbyschuur te verhuren als recreatieverblijf”. De vraag is of we dat willen. Hoe kunnen we regelen dat een schuur niet gebruikt gaat worden voor recreatie of zelfs wonen? Hoe voorkomen we dat dit leidt tot onduidelijkheid en gedoe?

Schuren/bijgebouwen mogen niet worden gebruikt om in te slapen. Dit is in de bestemmingsplannen nadrukkelijk verboden. De Pilot beperkt zich tot legaal aanwezige recreatiewoningen.

7) Er wordt gesteld dat na omzetting de effecten gemonitord moeten worden opdat bijsturing mogelijk is.

- a. Wat zijn de risico's?
- b. Hoe kunnen we voorkomen?
- c. Hoe kunnen we bijsturen?
- d. Wanneer sturen we bij?

De Pilot heeft als doel om eerst bewust (kleinschalig) te experimenteren met het omzetten. De risico's zijn in dit stadium nog niet bekend, vandaar de Pilot. Hoe te voorkomen, bijsturen en wanneer, zal de uitkomst van het Pilot moeten zijn. Feit is wel dat eenmaal ombestemde recreatiewoningen niet eenvoudig kunnen worden “terugbestemd”.

8) Pag. 16 rapport Primus heeft het over het over de Planologische visie Recreatiewoningen op particuliere erven van 2007. Dat de raad wonen in RW's niet wilde komt niet uit de lucht vallen. Aan de basis waarom de raad wonen in RW's niet wilde liggen een aantal ongewenste situaties die kunnen ontstaan zoals wonen achter wonen, kavelstructuur en ontoereikende parkeervoorzieningen. Als we meer willen dan nu dan zullen we aan deze knoppen moeten willen draaien. Dan moeten we nieuwe keuzes maken. Het rapport gaat er niet op in wat de effecten hier van kunnen zijn. Bijvoorbeeld wanneer we nu vinden dat wonen achter wonen acceptabel is, blijft de reikwijdte dan beperkt tot RW?

De Pilot gaat in eerste instantie uit van het ombestemmen van RW naar wonen. Vooralsnog blijft de reikwijdte daartoe beperkt.

Kaders die D66 wil meegeven:

De pilot levert een bijdrage aan ons volkshuisvestingsbeleid

De behoefte tot omzetting komt van onderop

Er dient een goed participatie en communicatie plan te liggen

We kunnen de inspanning aan, zowel in de pilot-fase als bij het mogelijk uitrollen

We gaan zorgvuldig om met risico's: we hebben ze in kaart gebracht en hebben een plan voor risicobeheersing

Groen Links

De vragen en opmerkingen van GroenLinks

In de eerste plaats vindt GL dat we elke mogelijkheid moeten onderzoeken om te kijken of het mogelijk is dat men – liefst tijdelijk- in een recreatiewoning mag wonen. Niet omdat we dat zelf zo graag willen of wenselijk vinden. Wel omdat er vanuit de maatschappij wel veel vragen over zijn en behoefte aan is.

Dit betekent niet dat wanneer in het aankomend proces/onderzoekstijd consequenties duidelijk worden die we onwenselijk achten- of niet in verhouding met de voordelen die het oplevert - we dan niet van mening kunnen veranderen en dat we mogelijk het NIET meer wenselijk vinden dat we de regels veranderen/oprekken.

We zien dit als een avontuur die we samen aangaan, net als een zeilvakantie. We hebben kans op een onvergetelijke reis. We willen goed voorbereid op pad en volgen de weersverwachtingen, maar garanties zijn er niet . Het kan een zware tocht worden of een gemakkelijke, misschien moeten we de koers bijstellen en bereiken we ons einddoel niet helemaal of keren we kletsnat geregend terug naar de haven. Belangrijk is dat het schip geen averij oploopt. En we mogen al helemaal geen schade aan anderen toebrengen....

Wat we graag onderzocht willen hebben (of uitgelegd)

Bepaalt de lijstvolgorde van het SVNK of de urgentieverklaringen wie er in een zomerhuis mogen wonen? Of mogen de eigenaren van deze woning zelf bepalen aan wie zij verhuren en voor welke prijs?

De grens aan de huur wordt bepaald door de huurprijs. Aan de hand van het zogenaamde puntensysteem wordt de maximale kale huurprijs van een woonruimte berekend. Er worden punten gegeven voor bijvoorbeeld de oppervlakte van de vertrekken, de verwarming, de energiezuinigheid (middels het energielabel), de keuken, het sanitair en de woonomgeving aan de hand van de WOZ waarde. Bij een bepaald puntentotaal geldt een bepaalde maximale kale huurprijs. Als een woning een puntenaantal heeft van 142 punten of hoger, dan is deze geliberaliseerd en bepaalt de marktwerking de huurprijs. Met een puntenaantal tot en met 141 punten bepaalt de overheid hoeveel een eigenaar mag vragen aan huur middels de huurprijzenwet (afhankelijk van het aantal punten). Dit wordt ook wel de liberalisatiegrens (of huurtoeslaggrens) genoemd. De bijbehorende kale huurprijs bedraagt thans € 710,68 per maand. De woning tot dit huurbedrag worden via het SVNK aangeboden. Het maakt niet uit of er 1 of meerdere woningen verhuurd worden.

Als de berekende huurprijs hoger is dan de maximale huur voor een sociale woning, wordt de woning beschouwd als 'geliberaliseerde' woonruimte. Daarbij geldt het puntensysteem niet en is er geen maximale huur. De verhuurder mag zelf de huurprijs bepalen¹. Het verlenen van de huisvestingsvergunning is opgenomen in hoofdstuk 2 van de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2015. De voorrang woonruimte (voorrang naar aard of grootte van de woonruimte) is opgenomen in artikel 7. De voorrang urgentie is opgenomen in artikel 8. Naast daartoe aangewezen bijzondere categorieën is alleen urgentie mogelijk voor medische en/of sociale indicatie, stadsvernieuwing, renovatie of onbewoonbaarheid van de huidige woning, of een calamiteit.

¹ www.arag.nl

Is het mogelijk dat het gebruik/bestemming van de recreatiewoning, onderschikt wordt gemaakt aan het gebruik van de hoofdwoning? Dus een nieuw soort bestemming voor de hoofdwoning dat gekoppeld wordt aan een nieuwe bestemming van de recreatiewoning, waarbij gebruik als kantoor/bedrijf aan huis, voor recreatief verhuur of als permanente verblijfplaats/woning ? Zodat de recreatiewoning niet kadastraal en planologisch gesplitst kunnen worden van de hoofdwoning maar alleen op meerdere manieren gebruikt mag worden als hoofdbewoner tevens eigenaar/gebruiker én verhuurder is?

Kadastrale splitsing kan de gemeente nooit tegengaan. Dit is iets van eigenaren zelf. Het koppelen aan de hoofdwoning is begrijpelijk vanuit de gewenste controle op de RW. Het dient echter niet direct een ruimtelijk belang en leidt in de praktijk tot handhavingslasten. Daarnaast lijkt het juridisch planologisch niet mogelijk. Met het ombestemmen ontstaat namelijk een nieuw hoofdgebouw dat onafhankelijk van het oorspronkelijke hoofdgebouw kan functioneren en vice versa.

Hoe beschermen we de toekomstige huurders tegen malafide verhuurders ? En vice versa? Hoe is het met de huurdersbescherming geregeld of denken we het te gaan regelen?

Huurbescherming is bedoeld om huurders te beschermen tegen het opzeggen van de huur door de verhuurder van de woning. De huurbescherming geldt voor huurders van zelfstandige en onzelfstandige woningen. Onder onzelfstandig worden onder meer studentenkamers verstaan. Ook huurders van een huis, appartement of kamer met een geliberaliseerd huurcontract hebben recht op huurbescherming. Bovendien geldt de bescherming voor medehuurders, onderhuurders en medebewoners. Er zijn aangepaste regels voor huur via een hospita en voor tijdelijke verhuur. Bij deze typen van verhuur kan de verhuurder doorgaans makkelijker de huur opzeggen. Bij huur van een woonboot, winkelwoning, dienstwoning, recreatiewoning of kamer in een verzorgingstehuis is er geen recht op de huurbescherming. Dit betreft Privaatrecht en de gemeente heeft hier geen rol in.

En last maar zeker niet least (opmerkingen GroenLinks):

Hoe gaan we onze inwoners bij dit avontuur betrekken? Kan dit alstublieft SAMEN worden opgepakt? Kunnen we een klankbordgroep samenstellen of is er een andere manier van burgerparticipatie die beter past? Uit de verschillende kernen en met verschillende belangen? Huurders, verhuurders, eigenaren en niet vergeten: ook mensen die hier pertinent op tegen zijn? En dan graag snel beginnen met een informatieavond waarbij we uitleggen wat het rapport zegt en hoe we hier mee om willen gaan? We hoeven toch niet alle antwoorden te weten voordat we burgers ergens bij betrekken? Misschien hebben inwoners wel geweldige vragen! Er is zoveel expertise in onze kernen...notarissen, makelaars, juristen, maar ook huiseigenaren, investeerders, projectontwikkelaars... Laten we er gebruik van maken en samenwerken.

Er komen in het proces dat voor ons ligt vast nog veel meer vragen maar ik ga er vanuit dat we dit zorgvuldig en stap voor stap gaan uitwerken en voldoende ruimte daarvoor wordt geboden.

Vragen CDA

Goede Ruimtelijke Ordening

Inleiding 1: De regelgeving van uit het rijk en de provincie heeft de strekking permanente bewoning van recreatiewoningen te verbieden. Een gemeente dient bij het opstellen van een bestemmingsplan de "goede ruimtelijke ordening" te bewaken. Als onderdeel van deze verplichting de goede ruimtelijke ordening te bewaken mogen bestemmingplannen niet in strijd zijn met hogere regelgeving.

Vraag 1: In hoeverre is er sprake van strijd met hogere regelgeving -en verzaken wij dus zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening- wanneer wij tegen de geest van de hogere regelgeving in, het permanent bewonen van recreatiewoningen op grote schaal gaan toestaan door de bestemming van de recreatiewoningen te wijzigen van recreatie naar wonen?

Er is geen strijd met hogere regelgeving. Het rijk en de provincie geven aan dat je duidelijkheid moet scheppen over het handhavingsbeleid. De gemeente heeft echter beleidsvrijheid voor wat betreft het toekennen van bestemmingen. Binnen de kern staat het de gemeente vrij RW om te bestemmen tot een andere bestemming. Uiteraard dient de gemeente hierbij altijd zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening. Hierbij dient gedacht te worden aan goede bereikbaarheid, goede parkeervoorzieningen, privacy van de burens, een goed woon- en leefklimaat van de omgeving e.d.

Verworven rechten

Vraag 2: Klopt het dat wij ervan uit kunnen gaan dat -indien wij binnen de pilot de mogelijkheid verschaffen om permanent te wonen in recreatiewoningen- door het omzetten van de bestemming wij deze wijziging niet meer terug kunnen draaien, danwel alleen terug kunnen draaien met een serieus planschade risico?

Dat klopt. Dit maakt de pilot ook ingewikkeld. Eenmaal ombestemde RW kunnen niet zomaar worden "terugbestemd". Ruimtelijke besluiten (bestemmingswijzigingen) zijn onomkeerbaar. In het kader van de Pilot zal onderzocht moeten worden op welke locaties het de minste problemen geeft om te bestemmen. Daarnaast zal onderzocht moeten worden of het een optie is tijdelijke ontheffingen te verlenen voor permanente bewoning van RW. Een tijdelijke ontheffing is wel omkeerbaar. Aan de hand van eventuele resultaten kan bepaald worden of een tijdelijke ontheffing permanent gemaakt kan worden.

Planschade

Inleiding 3: Het kan zo zijn dat een huiseigenaar zonder recreatiewoning nu het bestaan van (de overlast van) een recreatiewoning bij zijn burens in de tuin moet dulden. Indien wij permanente bewoning van deze recreatiewoning gaan toestaan moet de huiseigenaar een woning in de tuin van de burens dulden. Dit kan van invloed zijn op de waarde van zijn huis.

Vraag 3: In hoeverre loopt de gemeente risico op een planschadeclaim indien huizenprijzen dalen als gevolg van het feit dat er bij de burens in de tuin een tweede woning komt?

Of er in het concrete geval sprake is van planschade moet per geval worden onderzocht. Dat valt op voorhand niet te zeggen. In ieder geval waar sprake is van planschade, dient deze door de gemeente te worden vergoed. Planschade kan echter contractueel, mits vooraf, op de initiatiefnemer worden

afgewenteld.

Verstedelijking

Inleiding: Er is meerdere malen aangegeven dat met het herbestemmen van niet woningen naar woningen er een verstedelijking plaatsvindt. Aangegeven werd dat dit het geval kon zijn omdat er bij woningen vergunningsvrije bijgebouwen mogen worden gebouwd en dat dit dan ook voor de herbestemde recreatiewoningen zal zijn?

Vraag 4: Klopt het dat herbestemde recreatiewoningen nieuwe bijgebouwen mogelijk maken?

Dit kan niet met 100% zekerheid worden beantwoord. Het laat zich aanzien dat wanneer gekozen wordt voor een woonbestemming, de mogelijkheid ontstaat nieuwe vergunningvrije bijgebouwen te realiseren. Het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat bij hoofdgebouwen vergunningvrij kan worden gebouwd (hogere wetgeving). Wellicht dat een aanduiding, waarbij niet direct een woonbestemming op de RW wordt gelegd, soelaas biedt. Deze optie lijkt op voorhand echter lastig omdat het toegestane woongebruik bepalend is voor de vraag of vergunningvrij kan worden gebouwd.

Vraag 5: Is het op één of andere manier mogelijk om dergelijke extra bebouwing tegen te gaan?

Dit lijkt er op voorhand niet op, maar deze mogelijkheid zal zeker onderzocht worden. Zie ook antwoord op vraag 4.

Vraag 6: Is het op één of andere manier mogelijk om verbouwingen zoals vergunningvrije dakkapellen en aanbouwen te verbieden voor de herbestemde recreatiewoningen?

Zie vraag 5. Het is wel mogelijk niet vergunningvrije verbouwingen te verbieden.

Vraag 7: Is het mogelijk om de herbestemde recreatiewoningen een status te geven om ze te houden zoals ze nu zijn? Zodat bovengenoemde ontwikkelingen zoals dakkapellen, aanbouwen en bijgebouwen (bij zowel het voormalige hoofdgebouw, als de herbestemde recreatiewoning) te beperken tot de ruimte zoals die nu voor het 'bouwperceel' geldt.

Zie vraag 4.

Bouwperceel

Inleiding: tijdens de sessie met dhr. Primus werd aangegeven dat een splitsing van een kavel geen gevolgen zou hebben voor het bouwperceel zoals de gemeente dat opneemt in het bestemmingsplan. Wij gingen er van uit dat dit betekent dat alle bouwmogelijkheden voor dit bouwperceel dan in stand zou blijven alsof er één hoofdgebouw staat op het gebied wat nu twee kavels behelst.

Vraag 8: klopt deze aannname van ons? Zijn er voorwaarden mogelijk dat de recreatiewoning onlosmakelijk bij het hoofdverblijf blijft behoren?

Dit dient nader te worden onderzocht. Zie ook antwoord op vraag kadastrale splitsing van GroenLinks

Pilotgebied

Inleiding: Wij zien het herbestemmen van recreatiewoningen als doel om bepaalde groepen te huisvesten die nu moeilijk aan woonruimte geraken (jongeren met te weinig inschrijftijd, recente

scheidingsgevallen, starters met een te laag inkomen voor hypotheek en te hoog inkomen voor sociale huur).

Vraag 9: in hoeverre kan worden afgedwongen dat dergelijke herbestemde woningen voor deze groepen ter beschikking komt?

Door herbestemming wordt een RW een reguliere woning. Onder normale (markt) omstandigheden is het juridisch niet toegestaan om een doelgroep te selecteren.

Aanwijzen gebied

Inleiding: Voor de pilot zal een bepaald gebied worden aangewezen.

Vraag 10-11: Is het aanwijzen van een bepaald gebied binnen onze gemeente in strijd met het gelijkheidsbeginsel? Op welke manier zou de raad een dergelijk gebied moeten motiveren? Anders gesteld: Primus geeft aan dat wij, als wij zouden willen herbestemmen, moeten beginnen met een pilot voor een bepaald afgebakend gebied. Deelt de ambtelijke organisatie deze mening?

Het betreft een pilot. De essentie van een pilot is dat sprake is van een klein project of onderzoek dat bedoeld is om iets uit te proberen. Wil er sprake zijn van het gelijkheidsbeginsel moet er sprake zijn van exact dezelfde gevallen. Daarvan is niet snel sprake. Zeker omdat sprake is van een pilot is het advies en de keuze voor een afgebakend gebied een juiste. Met elkaar moet worden bepaald welk afgebakend gebied wordt gekozen.

Vraag 12: Zal het herbestemmen van eventuele woningen ten koste gaan van het woningaanbod van de gemeente Bergen binnen het RAP.

Nee. Niet wanneer deze nu al bewoond worden.

Kaders:

- Het CDA houdt vast aan de gedachte dat dergelijke ontwikkelingen ten bate moeten komen voor hen die moeilijk aan woningen geraken en niet ten bate van speculatieve motivaties
- Wij hebben zorgen bij kavelsplitsing (verrommeling, waardevermeerdering, verstedelijking)
- Wij hechten groot belang aan de huidige voorwaarden van toegang nooddiensten, privacy omwonenden en in iets mindere mate de parkeermogelijkheden

PVDA

In deze mail een 'idee' om misschien te kunnen gebruiken bij het uitwerken van de mogelijkheden om recreatiewoningen (Rw) tijdelijk te kunnen gebruiken voor de functie wonen.

Basis van het idee is:

in het bestemmingsplan (BP) een wijzigingsbevoegdheid opnemen voor het college om de functie van een Rw te verruimen naar de functie van 'wonen'. Dit dan conform de gebruiksregels die ook op het hoofdgebouw liggen. In feite vergroot je dus het bouwvlak indirect. Dit extra stukje 'wonen' ligt dan binnen de bestemming wonen bv W-1 (geel op de plankaart) maar buiten het bouwvlak (grijs op de plankaart).

Een eigenaar van een perceel zal dus zelf een aanvraag moeten doen.

Het verzoek tot wijziging (de 'wijzigingsbevoegdheid') zou dan wel aan een aantal randvoorwaarden getoetst moeten worden.

Minimaal bijvoorbeeld:

- de bouweisen van de Rw uit het BP blijven gehandhaafd (50m2 opp. vast goot- en nokhoogte e.a.).
- extra eisen voor afstand tot perceelsgrens. Deze zou bv minimaal 5m moeten zijn i.v.m. privacy van belendende percelen. Deze eis zou dan ook moeten gelden als er geen woonpercelen als buur zijn maar bv weiland of duingebied er naast ligt (gelijkheidsbeginsel)
- **geen** kadastrale splitsing na deze wijziging. Dit **eerst** in overeenkomst vastleggen en ook eerst op het kadastraal perceel vastleggen (bij verkoop gaat het over naar de nieuwe eigenaar). Een nieuwe eigenaar moet dan wel de mogelijkheid krijgen om de gegeven wijziging weer ongedaan te maken.
- op de plankaart dit vlak van 50m2 intekenen. dan is het ook voor iedereen te zien en te controleren of het aan de randvoorwaarden voldoet.

Mocht dit kunnen dan betekent dit:

geen extra woning met bouwvlak toevoegen, geen kavelsplitsing, geen woningsplitsing

de gewijzigde (toegevoegde) functie hoeft niet uitsluitend door een andere persoon dan de eigenaar gebruikt te worden. Het kan ook door de eigenaar zelf gebruikt worden onder het motto: wonen en slapen in mijn 'tuinprieeel'

NB. om de zorgvuldigheid te waarborgen naar de burens moet het goed afgebakend zijn,. Immers soms kan zo'n verzoek pas na vele jaren gedaan worden.

in alle BP'en zou dan iets dergelijks opgenomen kunnen worden behalve misschien in de BP'en van het Landelijk gebied.

dit zijn wat hoofdlijnen.

Algemeen antwoord:

Dit is een van de te onderzoeken mogelijkheden. Zodra de functie gewijzigd is naar Wonen, kan een kadastrale splitsing echter niet worden tegengegaan. Een eenmaal gewijzigde functie kan ook niet weer terug worden gewijzigd.

De ideeën van de PVDA zullen betrokken worden in de Pilot.