

GROENLINKS

met nieuwtjes, weetjes en kaders voor toeristische verhuur

Beste vrienden van GroenLinks in Sluis,

Een nieuw decennium wacht ons. Met zorgen voor het klimaat op wereldschaal. Ook voor ons als kleine lokale partij moet de focus liggen op de zorg voor een goed klimaat. Daar hoort zorg bij voor een goede en duurzame economische ontwikkeling van onze gemeente. En zorg voor ondersteuning en stimulering van een tolerant en respectvolle sociaal klimaat. Het een kan niet lukken zonder het ander. Doelen kunnen alleen bereikt worden met samenwerking en saamhorigheid.

Ook in 2020 hoopt GroenLinks Sluis daar een bijdrage aan te kunnen leveren.

Een politieke partij bestaat uit mensen. Ruim vijfhonderd stemmen creëerden het draagvlak voor onze stem in de raad. Gelukkig hebben die anonieme stemmers de vorige maand een gezicht gekregen. Onze politiek Salon was een goede eerste stap naar ons doel de overlevingskansen voor onze partij te vergroten bij de volgende verkiezingen. Want zonder inzet en betrokkenheid van onze kiezers zien wij weinig toekomst.

Nieuwtjes & Weetjes

De feedback van onze sympathisanten, die we tijdens de 'Salon' van 12 december ontvingen, heeft ons geholpen voornemens voor dit jaar te formuleren. Het cliché 'onbekend maakt onbemind' geldt ook voor GroenLinks. We willen meer zichtbaar worden. Een plan daartoe zal voorgelegd worden aan onze salon-gasten, de 'premier league' van GroenLinks Sluis die fungeert als klankbord.



In de **raad van 19 december** is, na veel publieke druk van de dorps- en stadsraden, de nota 'beleidskaders handhaving recreatieve verhuur' van de agenda afgevoerd. Opnieuw is duidelijk geworden dat burgerparticipatie (nog) niet in het DNA van ons bestuur zit. De wethouder was van mening dat hij in gesprekken 'genoeg had opgehaald' om een beleidsvisie te kunnen formuleren; de raad zou daar wel een besluit op kunnen nemen. Het was gelukkig zijn eigen partij, het CDA, die hem corrigeerde. Afspraken over 'meepraten' bij belangrijke beleidswijzigingen, afspraken die de gemeente gemaakt heeft met de dorps- en stadsraden,

moeten worden nagekomen. Triest dat alleen publieke actie de grootste coalitiepartij, het CDA, alsnog kon overtuigen dat afspraken er zijn om na te komen. Voor alle duidelijkheid; voor de VVD is deze burgerparticipatie niet nodig!

Monitoren en armoedebeleid

Al meerdere malen heeft GroenLinks gepleit voor een beter communicatie- en monitoring beleid. Bij de evaluatie van het armoedebeleid bleek maar weer eens hoe nodig dat is. Een groeiende groep ouderen in onze gemeente leeft meer dan drie jaar in 'armoede' maar onze gemeente heeft daar geen zicht op en heeft geen duidelijk plan hoe deze mensen kunnen worden bereikt. Ook blijkt dat kwijtschelding van langdurige schulden niet mogelijk is in het huidige beleid. Terwijl ervaring leert dat mensen in een uitzichtloze situatie vaak fysiek en sociaal lijden. Ook helpen structurele oplossingen bij het voorkomen van zorgkosten in de toekomst.

We hopen dat onze motie, die helaas geen meerderheid vond in de raad, toch zal bijdragen aan een beter beleid. De aanbevelingen van de werkgroep 'Kleine beurs' - het aanstellen van vertrouwenspersonen en laagdrempelige informatievoorziening - krijgen hopelijk navolging. Bij de nieuwe kadernota zal blijken of de gemeente geld beschikbaar wil stellen voor het instrument 'kwijtschelding'. In de beleidsvisie Krachtig Verbonden zullen we pleiten voor een evaluatie van het huidige beleid zoals dat uitgevoerd wordt door Porthos. Helaas bereiken ons klachten hierover!



Euregiotuin

Deze maand zal de raad eindelijk worden geïnformeerd over de plannen die worden ontwikkeld voor de Euregiotuin in Oostburg. Ruim twee jaar na de 'gunning' van dit gebied aan een recreatie-ondernemer lijkt er eindelijk iets te gebeuren. We hebben redenen om aan te nemen dat het aanbestedingsbeleid van de gemeente via een 'prijsvraag' voor verbetering vatbaar is. Wordt vervolgd.

Euregiotuin (foto PZC)

Kaderstellend: dossiervorming woningbeleid en toeristische verhuur

Het woningbouwbeleid wordt een nieuw speerpunt van GLS. Eerder richtten we ons voornamelijk op ontwikkelingen aan de kust. Nu willen we het breder oppakken. De problematiek van krimp, woonvoorzieningen voor tijdelijke arbeidskrachten, gebrek aan starterswoningen en bedreiging van de leefbaarheid van de dorpen zijn aan de orde van de dag. Een samenhangende visie willen we samen met u ontwikkelen. Dit is deel van onze strategie om meer pro-actief bezig te zijn.

De actuele ontwikkelingen vragen echter nu al een visie op de overlast van toeristische verhuur. Een eerste aanzet tot een meer integrale visie ontwikkeling volgt hier.

Toeristische verhuur van woningen

GroenLinks constateert dat ongebreidelde toeristische verhuur van woningen de leefbaarheid in de dorpskernen ernstig schaadt. We willen daarbij drie soorten problemen onderscheiden:

1. De directe overlast die een groeiend aantal toeristische huurders kan veroorzaken voor de permanente inwoners van de kernen;
2. De prijsopdrijvende werking door de opkoop van woningen door ontwikkelaars met het oogmerk die commercieel te verhuren aan toeristen. Daardoor wordt het voor onze inwoners financieel steeds moeilijker om zich een woning in de dorpen te kunnen veroorloven;
3. De zeer ernstige dreiging dat oorspronkelijke bewoners uit hun dorp worden 'geduwd' en de dorpskernen verworden tot vakantieparken. Gelet op de verwachte groei van het toerisme de komende tien jaar is dit verre van denkbeeldig. Er zal een aanhoudende en grote 'druk vanuit de markt' zijn om woningen op te kopen.

Naar ons inzicht ligt de kern van de problemen bij de commerciële toeristische verhuur. De oplossing zou dan ook moeten liggen bij het ontmoedigen, of onmogelijk maken, van die commerciële verhuur. Incidentele verhuur door bewoners of door eigenaren die een tweede huisje in het dorp hebben (en dat ze zelf ook vaak gebruiken) willen we niet dwars zitten.

*Ludieke actie van de dorpraad Cadzand
Foto PZC*



De methode om commerciële verhuur te ontmoedigen is het aan banden leggen van incidentele verhuur door middel van regulering en handhaving:

- De toegestane duur van incidentele verhuur zo kort maken dat het voor een ontwikkelaar commercieel niet interessant is om woningen op te kopen. Wij denken dat die duur maximaal 45 dagen per jaar zou moeten zijn.
- Een registratieplicht voor mensen die hun woning incidenteel verhuren.
- Een actieve controle die gericht is op het opsporen van woningen die illegaal gebruikt worden voor langdurige recreatieve verhuur, en op het actief toepassen van een handhavingsbeleid.

Het handhavingsbeleid dient voor de inwoners van het dorp zichtbaar en controleerbaar te zijn. Zo zou men kunnen denken aan een raamsticker met daarop het registratienummer voor incidentele verhuur. Zo kan er bij een vermeende overtreding snel gereageerd worden.

Zoals gezegd zijn we niet tegen de incidentele verhuur door vaste bewoners, al zouden we graag zien dat de 'incidentele huurders' een zelfde soort profiel hebben als de vaste bewoners; huishoudens zoals gezinnen inplaats van 'samengestelde' groepen die samen hun vakantie

willen plannen. Zo sluit de aanwezigheid van ‘gasten’ beter aan bij de dagelijkse leefwereld in het dorp. Want dorpen zijn om te wonen, niet om uitbundig vakantie te vieren met een stel vrienden.

Structurele verhuur

We zijn van mening dat structurele toeristische verhuur in de dorpskernen verboden moet zijn. Mocht dit geen brede ondersteuning in de raad hebben, dan zouden voorwaarden om een vergunning te krijgen zo scherp mogelijk gesteld moeten worden. Bovendien zou er voor structurele recreatieve verhuur een tarief toeristenbelasting toegepast moeten worden dat substantieel hoger is dan het tarief voor incidentele recreatieve verhuur.

Het voorliggende concept beleidskader heeft nog een aantal onduidelijkheden.

We begrijpen dat de keuze van het juridische kader, de huisvestingswet of een bestemmingsplan, een belangrijke invloed heeft op de ‘juridische stevigheid’ van beleid. De huisvestingswet zou, zo begrijpen wij, een veel sterker beleid tegen commerciële verhuur mogelijk maken. Daarmee kan het kopen van woningen in de dorpskernen voor gebruik als tweede woning gewoon weer verboden worden. Maar er wordt uitvoerig beargumenteerd dat de huisvestingswet niet gebruikt kan worden als juridisch kader: er zou in de gemeente Sluis geen sprake zijn van effecten op schaarste aan woonruimte.



Echter, wij zijn van mening dat een toekomstige grootschalige onttrekking van woningen aan het totale aanbod een realistische dreiging is, zeker indien er niet fors opgetreden wordt tegen commerciële toeristische verhuur. En een verdere onttrekking van woningen aan het totale aanbod is zeer ongewenst. Het draagt zeker niet bij aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt of een groter aanbod van levensloopbestendige- of starterswoningen.

Het concept beleidskader doet ook voorstellen over het maximaal aantal personen per verhuurde woning, ook in relatie met vloeroppervlaktes. We zijn van mening dat de gemeente in deze een zwaar gewicht dient te geven aan de opinies van de dorpsraden, omdat dit onderwerp direct te maken heeft met mogelijke overlast voor burens.

Het College heeft een alomvattend ‘aanvalsplan woningbouw’ aangekondigd. Gebrek aan starterswoningen, een groot huizenbestand waarvan geen eigenaars bekend zijn, knellende bouwquota van de Provincie, toenemende aantallen tijdelijke werknemers zijn slechts een paar van de ingrediënten in de discussie die nog zal volgen. GLS wil daar proactief aan deelnemen. Jullie inbreng wordt gezocht. Maar nu is eerst het woord aan de stads- en dorpsraden.

“Mocht u geen prijs stellen op onze Nieuwsbrieven, dan verzoeken we u ons een mail te sturen naar Sluis@Groenlinks.nl. Ook voor alle andere reacties en vragen.”