

**Notitie beleid en regelgeving
recreatieve verhuur en recreatief
gebruik van woningen**



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

**Notitie beleid en regelgeving
recreatieve verhuur en recreatief
gebruik van woningen**

Inhoud

Notitie

15 mei 2019

Projectnummer 022.00.52.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	3
2	Inleiding	5
3	Project onttrekking door recreatieve verhuur en recreatief gebruik	6
3.1	Aanleiding	6
3.2	Omvang van recreatieve verhuur en recreatief gebruik	9
4	Juridische analyse	12
4.1	Juridische mogelijkheden	12
4.2	Huisvestingswet	13
4.3	Handhaving	14
5	Uitgangspuntenbeleid	15
5.1	Regulering van de recreatieve verhuur	15
5.2	Het tegengaan van onttrekking door recreatief gebruik van de woning	17
6	Handhaving	19
6.1	Communicatie	19
6.2	Overgangsperiode	19
6.3	Handhaving	20
6.4	Te verwachten effecten	21
6.5	Meldlijn	22

Bijlage

1 Samenvatting

De toeristische verhuur van woningen in de kernen van de gemeente Bergen is van alle tijden en maakt deel uit van het DNA van de gemeente. De toeristische verhuur van woonruimte heeft de afgelopen jaren echter een grote vlucht genomen. Het aantal toeristen is wereldwijd en ook in de gemeente Bergen sterk gegroeid. Daarnaast heeft de opkomst van online platforms de toeristische verhuur van woonruimte een stuk gemakkelijker gemaakt. Voor veel bezoekers is deze vorm van verhuur een aantrekkelijk alternatief voor het bestaande (hotel)aanbod. Voor veel bewoners is de verhuur van (een deel) van de woning een (extra) bron van inkomsten. Een exacte omvang van de recreatieve verhuur is moeilijk aan te geven, recente tellingen van het bedrijf AirBnB laten zien dat de gemeente Bergen voor deze vorm van verhuur op de vierde plaats staat in heel Noord Holland. Naast AirBnB zijn er ook nog tal van andere, lokale, nationale en internationale verhuurbemiddelingssites.

Er worden in de gemeente ook veel woningen recreatief gebruikt. Dat houdt in dat er geen vaste bewoner is op het adres; de eigenaar woont ergens anders en gebruikt de woning voor de eigen vakanties of verhuurt de woning incidenteel of structureel aan toeristen. Er zijn op dit moment ongeveer 950 woningen in de gemeente Bergen waar niemand ingeschreven staat.

De gemeente is van mening dat de leefbaarheid in de dorpen onder druk staat door het recreatieve gebruik en dat de onttrekking van woningen aan de woningvoorraad tot problemen leidt op de woningmarkt. Zo is het voor woningzoekenden moeilijk om een woning te vinden in de gemeente. Uit woningmarktonderzoeken blijkt dat er sprake is van krapte in alle segmenten van de woningmarkt.

Ook landelijk krijgt de onttrekking door recreatieve verhuur en recreatief gebruik veel aandacht. Kortgeleden leverde het ministerie van BZK een handleiding aan gemeenten met daarin de instrumenten om in te grijpen. Inmiddels overweegt de minister om wetgeving te maken waarmee van rijkswege ingegrepen wordt in de onttrekking van woningen in deze tijd van schaarste op de woningmarkt.

De gemeente Bergen kiest er voor om de recreatieve verhuur te reguleren. Het recreatief gebruik van woningen wil de gemeente actief tegengaan zodat de woningen die nu niet bewoond zijn weer terug worden gegeven aan de woningmarkt. Deze plannen zijn het afgelopen jaar op verschillende bijeenkomsten besproken met inwoners(organisaties) en partijen uit de toeristische sector. De belangen van zowel de mensen die zich zorgen maken over de toename van het recreatieve gebruik van woningen als van de mensen en bedrijven die verdienen aan deze vorm van verhuur lopen sterk uiteen. Door te reguleren wil de gemeente de balans terugbrengen in de dorpen en op de woningmarkt.

De regels voor de recreatieve verhuur worden vastgelegd in de huisvestingsverordening. Daarin wordt ook opgenomen dat op ieder adres een bewoner ingeschreven moet staan. Met deze verordening mag de gemeente voor een periode van 4 jaar regels opleggen om de onttrekking van woningen voor reguliere bewoning tegen te gaan. Dit mag omdat de krapte op de woningmarkt en de

negatieve effecten op de leefbaarheid aangetoond kunnen worden. Op basis van de huisvestingsverordening zal de gemeente uiteindelijk ook gaan handhaven. In eerste instantie wordt ingezet op bewustwording en gerichte persoonlijke communicatie. Na verloop van tijd gaat de gemeente Bergen boetes opleggen aan mensen die de regels overtreden. Alleen op deze wijze zal het beleid zijn vruchten afwerpen. De gemeente wil bereiken dat toeristen nog steeds voor een deel van het jaar gebruik kunnen maken van woningen van de inwoners van Bergen waarmee ze een welkome aanvulling zijn op het professionele toeristische verblijfsaanbod. Voor de overige tijd van het jaar zijn de dorpen en de woningen dan leefbaar en beschikbaar voor de eigen inwoners van de gemeente. Op die manier zijn de dorpen zowel voor de eigen bewoners als de bezoekers prettig om te wonen en te verblijven.

2 Inleiding

De recreatieve verhuur van woningen was het afgelopen jaar bijzonder actueel in de gemeente Bergen en zal dat voorlopig ook nog we blijven. In de kranten en ook op de sociale media is er het nodige over geschreven en de meningen waren zeker niet eenduidig. Waar in eerste instantie de tegenstanders van het aangekondigde ingrijpen door de gemeente vooral van zich lieten horen, mengen de voorstanders zich de laatste tijd ook in de discussie.

De start van het project, in het voorjaar van 2018, was verkennend. Met vertegenwoordigers van de dorpen en met bedrijven uit de recreatiesector is geprobeerd om een beeld te schetsen van de omvang van de recreatieve verhuur en van de effecten daarvan in de dorpen. Tegelijkertijd is ook ambtelijk de analyse gemaakt: over hoeveel woningen gaat het eigenlijk en hoe manifesteert de verhuur zich? Welke overlast wordt ervaren en kunnen de effecten op de woningmarkt in beeld gebracht worden. Uit de analyse kwam naar voren dat een aantal van 920 woningen indertijd geen bewoner had en een rondgang op de verschillende bemiddelingssites leerde dat die woningen zeer regelmatig te huur aangeboden werden voor vakantieverblijf. Daarmee werd duidelijk dat naast de recreatieve verhuur ook de onttrekking van woningen aan de woningmarkt een serieus probleem is. Vanaf dat moment is de inzet geweest om de recreatieve verhuur te reguleren en de onttrekking van woningen tegen te gaan.

De juridische verkenning van de mogelijkheden om te reguleren leverde in eerste instantie op dat het bestemmingsplan de beste plek was om regels op te nemen. Toen bleek dat de woningmarkt uit balans geraakt is doordat er ruim 900 woningen niet bewoond worden en dat de leefbaarheid in de dorpen in het geding komt daardoor, kwam de Huisvestingsverordening in beeld als instrument voor de gemeente om voor een periode van vier jaar te gaan reguleren.

Tijdens dit hele proces is de gemeenteraad van Bergen geregeld bijgepraat en hebben de raadsleden ook meegedacht over het op te stellen beleid. Toen in december 2018 de contouren van het beleid zichtbaar werden zijn gesprekken gevoerd met de dorpsraden en de verhuurbemiddelingsbedrijven en partijen die zelf verhuren. Uiteindelijk zijn in januari en februari van 2019 drie avonden gehouden voor de dorpen. Tijdens al deze gesprekken en bijeenkomsten zijn de voornemens gepresenteerd om de recreatieve verhuur toe te staan in de maanden juli en augustus door middel van regels in de huisvestingsverordening. Tijdens de gesprekken is gebleken dat de periode van twee maanden waarbinnen de recreatieve verhuur toegestaan gaat worden veel weerstand oproept. Daarop is de toezegging gedaan om een aantal scenario's uit werken en in beeld te brengen wat daarvan de voor en nadelen zijn.

In deze notitie worden achtereenvolgens de aanleiding, achtergronden en de doelen van het beleid geschetst in hoofdstuk 2. In het derde hoofdstuk worden de juridische mogelijkheden voor de gemeente om te reguleren toegelicht. Ten slotte worden in de hoofdstukken 4 en 5 het voorgestelde beleid en de uitgangspunten voor de handhaving daarop beschreven.

3 Project onttrekking door recreatieve verhuur en recreatief gebruik

3.1 Aanleiding

De RECRON heeft in augustus 2016 de aandacht van de gemeente gevraagd voor de toename van de recreatieve verhuur van woonhuizen. De belangenorganisatie van ondernemers in de recreatiebranche is van mening dat door deze opkomende markt sprake is van oneerlijke concurrentie ten opzichte van de professionele recreatieondernemers. Daarop heeft de gemeenteraad van Bergen gevraagd aan het college van Burgemeester en Wethouders op welke wijze de recreatieve verhuur van woningen gereguleerd kan worden.

In de gemeente Bergen is het weliswaar geen nieuw verschijnsel dat woningen verhuurd worden aan toeristen, dit is een bekend gebruik tijdens de zomermaanden. De afgelopen jaren neemt de recreatieve verhuur van woningen echter sterk toe, zo blijkt uit periodiek gehouden tellingen van het aantal overnachtingen via AirBnB. Ook worden woningen vermoedelijk vaker volledig onttrokken aan de woningmarkt en jaarrond te huur aangeboden aan toeristen. Redenen hiervoor kunnen zijn dat via internet het huren van woonhuizen voor een (korte) vakantie heel aantrekkelijk en toegankelijk is geworden en dat het verdienmodel voor de huiseigenaar lucratiever is dan bij veel andere vormen van beleggen.

In de gemeente Bergen zien we twee vormen van recreatieve verhuur van woningen:

1. Incidentele verhuur: woningen waar wel een huishouden woont, maar die incidenteel verhuurd worden.
2. Structurele verhuur: woningen die (geen hoofdbewoners hebben en) structureel toeristisch verhuurd worden.

Ook worden woningen recreatief gebruikt. De eigenaar heeft zijn hoofdverblijf ergens anders en maakt recreatief gebruik van de woning in de gemeente Bergen. Dit gebruik is vaak beperkt tot weekenden en vakantieperiodes. De resterende tijd staat de woning leeg of wordt de woning ook recreatief verhuurd.

Dit project betreft de recreatieve verhuur en het recreatieve gebruik van reguliere woningen. In het bestemmingsplan hebben deze woningen de bestemming 'Wonen'. Het grootste deel van de woningen in de gemeente heeft deze bestemming. Hier is alleen het gebruik als woning toegestaan. Een uitspraak van de Raad van State¹ bevestigt dat het recreatief verhuren van woningen strijdig is met de bestemming. In principe zou je dus kunnen stellen dat er een totaalverbod ligt op het recreatief verhuren van woningen.

In de gemeente Bergen is een aparte categorie 'Tweede woningen'. Deze categorie wordt voor nu buiten dit beleid gelaten. Tweede woningen betreffen alle woningen in de gehele kern van Bergen aan Zee en een deel van de woningen aan de boulevard in de kern Egmond aan Zee. Deze woningen zijn bedoeld als woning of vakantiewoningen voor de eigenaar en diens familie. Deze woningen mogen niet recreatief verhuurd worden. Weliswaar is bekend dat hier ook recreatieve verhuur plaatsvindt, maar daarbij is geen sprake van onttrekking aan de woningvoorraad omdat de tweede woningen geen onderdeel uitmaken van de reguliere woningvoorraad.

Overlast

De overlast die wordt ervaren door het toeristisch gebruik van woningen, heeft een negatief effect op de sfeer in de kernen en op het welzijn van de inwoners.

Bij de gemeente neemt het aantal klachten en meldingen van overlast over de recreatieve verhuur in de kernen toe. Het kan gaan om formele klachten, schriftelijke meldingen of het doorgeven van een overlastgevende situatie aan een medewerker van de gemeente. De klachten gaan over parkeren, geluidsoverlast, afval en klachten over het wisselende gebruik van de woning door groepen.

Leefbaarheid

Vanwege het feit dat woningen structureel recreatief verhuurd worden of recreatief gebruikt worden, neemt de betrokkenheid van de inwoners af doordat er minder vaste inwoners zijn. In een aantal, met name kleinere dorpen is dit vooral een groot probleem. Woningen worden bijvoorbeeld tegen hoge prijzen opgekocht door iemand die daar niet permanent woont. Het gaat ten koste van de sociale activiteiten en de sociale veiligheid in het dorp.

De effecten op het verenigingsleven en de voorzieningen zijn in meerdere kernen al goed merkbaar. Doordat er weinig instroom van nieuwe inwoners is, verliezen verenigingen hun levensvatbaarheid

¹ Zie de uitspraak van de Raad van State van 3 juni (2015201408319/1/A1): *'De rechtbank heeft terecht, onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 23 oktober 2013 in zaak nr. 201300024/1/A1, overwogen dat uit de in het bestemmingsplan opgenomen definitie van het begrip woning, het vereiste van een zekere duurzaamheid in het gebruik volgt. Bij een vorm van verblijf in het kader van vrijetijdsbesteding, waarbij de woning wordt verhuurd aan derden als recreatieverblijf, is geen sprake van een zekere duurzaamheid, zodat dit niet kan worden aangemerkt als gebruik als woning. Het kortstondig recreatief verhuren van de woning is, gelet op artikel 30, eerste lid, van de planvoorschriften, in strijd met de op het perceel rustende bestemming "Woondoeleinden". De rechtbank heeft terecht geoordeeld dat het college bevoegd is handhavend tegen het gebruik van de woning op het perceel op te treden.'*

Amsterdam toonde de schaarste aan via de wachttijden.

en is er weinig sociale samenhang in de wijk. Naast de bekende oorzaken als individualisering worden de effecten verder versterkt door de afname van vaste bewoners.

Situatie op de woningmarkt van Bergen

De druk op de Bergense woningmarkt is groot en neemt nog steeds toe. Vooral bij de woningtypen tussenwoning, hoekwoning, 2-onder-1-kap en appartementen t/m 80 m² overstijgt de vraag het aanbod². Mede dankzij de prettige ligging van de gemeente, is Bergen voor veel woningzoekenden een gewenste vestigingsplaats. In alle segmenten hebben woningzoekers in de gemeente Bergen weinig keuzemogelijkheden.

Om de woningen uit de bestaande woningvoorraad weer beschikbaar te krijgen voor woningzoekenden gaat de gemeente Bergen sturend optreden. Een uitgebreide onderbouwing van de noodzaak tot sturing in de woonruimtevoorraad is te vinden in het "Rapport Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar" van februari 2019 en in de "Rapportage woonruimteverdeling Noord-Kennemerland 2013-2017".

Conclusie uit de rapportages is dat een groot deel van woonruimtevoorraad, zowel koop- als huurwoningen, in de gemeente Bergen schaars is. De vraag naar betaalbare huurwoningen overtreft het aanbod hetgeen resulteert in een afname van de slagingskans voor alle soorten woningzoekenden. Het aantal actief woningzoekenden en het aantal reacties neemt toe. Door de slechtere bereikbaarheid van sociale huurwoningen voor diverse soorten woningzoekenden, neemt ook het aantal huishoudens dat is aangewezen op woningen in de vrije sector toe. Hetzelfde geldt voor koopwoningen. Het huidige tekort aan koopwoningen in Bergen zien we in alle prijssegmenten, met name in het segment tot circa € 400.000,00. Dit heeft mede tot gevolg dat de doorstroming laag is en de woningen die geschikt zijn voor primair de lagere inkomens, ook bezet worden door huishoudens die een middensegment huur- of koopwoning zouden kunnen bewonen.

Effecten van onttrekking

De recreatieve verhuur en het recreatieve gebruik van woningen heeft een effect op de woningmarkt binnen de gemeente. Woningen worden door het oneigenlijke gebruik onttrokken aan de woningvoorraad. De woningen zijn bestemd om in te wonen en ook de omgeving is ingericht op permanente bewoning. Het gebruik voor recreatieve doeleinden sluit niet aan bij de bestemming van de woningen en de woonomgeving en daarmee is het gebruik oneigenlijk en is sprake van onttrekking. Deze conclusie is algemeen geaccepteerd en vormt ook het uitgangspunt voor wet- en regelgeving dat door de rijksoverheid op dit moment ontwikkeld wordt om gemeenten van instrumenten te voorzien waarmee zij de onttrekking tegen kunnen gaan.

Die onttrekking is tweezijdig, namelijk door de verhuur zijn er minder woningen beschikbaar voor mensen die een woning zoeken, en door verhuur stijgt het prijsniveau van woningen waardoor ze minder betaalbaar worden. Beide effecten zijn merkbaar door de toegenomen druk op de woning-

² Bron: NVM & Leygraaf makelaars; rapport 'Factsheet krapte-indicator 2019.

markt voor met name starters. In de gemeentelijke woonvisie van 2016 is de bereikbaarheid van de woningvoorraad voor deze groep een speerpunt.

Doelen

De gemeente Bergen stelt beleid op waarmee ze wil de volgende doelen wil bereiken:

1. het tegengaan van negatieve effecten op de leefbaarheid in de dorpen en buurten door recreatieve verhuur;
2. het tegengaan van de onttrekking van woningen door recreatieve verhuur;
3. het weer beschikbaar krijgen van de woningen die nu recreatief gebruikt worden voor de woningmarkt.

3.2 Omvang van recreatieve verhuur en recreatief gebruik

Recreatieve verhuur

Eigenaren die zelf hoofdbewoner zijn en die hun eigen woningen verhuren aan toeristen doen dat vaak voor kortere periodes; enkele weken of maanden van het jaar. Verhuur vindt bijvoorbeeld plaats als de eigenaar zelf op vakantie is. In de meeste gevallen wordt gebruik gemaakt van een bemiddelaar.

Woningen zonder inschrijving worden zeker niet allemaal recreatief verhuurd. Onder de categorie 'geen personen ingeschreven' vallen bijvoorbeeld ook de woningen die te koop staan of (langdurig) verbouwd worden. Een snelle rondgang langs de verhuurbemiddelingswebsites laat echter wel zien dat deze woningen vaak recreatief verhuurd worden en niet altijd toeristen- en of forensenbelasting afdragen. De tweede woningen in Bergen aan Zee en Egmond aan Zee zijn in deze telling niet meegenomen.

In opdracht van de provincie Noord-Holland heeft onderzoeksbureau Beformation een onderzoek uitgevoerd naar Airbnb in de gemeente Bergen. Zij hebben op een aantal momenten het aanbod in beeld gebracht.

In onderstaande tabel is te lezen dat er in september 2017 en december 2018 in de gemeente Bergen respectievelijk 498 en 560 advertenties actief waren op Airbnb. Een toename van 12,45%. De gemeente Bergen staat op de derde plaats in Noord-Holland met de verhuur via Airbnb.

Tabel 1. Aantal advertenties in september 2017 en in december 2018 voor de vijftien gemeenten met het hoogste aantal advertenties in het onderzoeksgebied, met waar mogelijk de toename

Gemeente	Totaal aantal advertenties 2017	Totaal aantal advertenties 2018	Toename in aantal advertenties	Procentuele toename in aantal advertenties
Amsterdam	17.256	16.107 ^{* 4}	-	-
Haarlem	915	1.021	106	11.58%
Bergen (NH.)	498	560	62	12.45%
Zandvoort	364	365	1	0.27%
Zaanstad	260	315	55	21.15%
Texel	246	287	41	16.67%
Schagen	218	268	50	22.94%
Alkmaar	248	263	15	6.05%
Amstelveen	250	251	1	0.40%
Haarlemmermeer	182	235	53	29.12%
Gooise Meren	182	233	51	28.02%
Velsen	98	171	73	74.49%
Castricum	139	162	23	16.55%
Waterland	131	162	31	23.66%

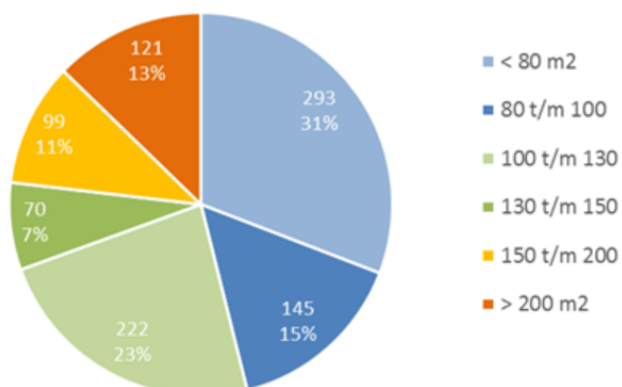
Airbnb is niet de enige aanbieder die woningen aanbiedt via het Internet. In de gemeente Bergen zijn de grootste spelers landelijk: Airbnb, Booking.com, Wimdu, HomeAway, Mikazu en Belvilla. Lokaal zijn de grootste aanbieders: B-Home with Us, Heerlijke Huisjes, Rentals Egmond, Goudkust en Strand-Bergen. Deze bureaus verzorgen voor de eigenaren van de woningen diverse diensten zoals het inchecken, het advertentiebeheer, het schoonmaken en de linnenservice.

Woningen waar niemand ingeschreven staat

In januari en december 2018 is er een bestand aangevraagd vanuit de BAG (Basisadministratie Gebouwen) over die woningen waar op dat moment niemand stond ingeschreven. Bij deze woningen is er dus geen hoofdbewoner die staat ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie, omdat de eigenaar/gebruiker elders woonverblijf heeft. Dit kan zijn elders in de gemeente Bergen, in een andere gemeente of buiten Nederland. In januari 2018 waren er 920 woningen zonder inschrijving, in december 2018 betrof dit 964 woningen en in maart 2019 950 woningen. Uit de gegevens van de gemeente komt niet naar voren wat de prijscategorieën zijn van de lege woningen, maar het is wel inzichtelijk gemaakt dat de woningen op zich variëren in grootte maar dat bijna de helft van woningen kleiner is dan 100 vierkante meter. Dit geeft aan dat het voor een groot deel kleinere en dus woningen in lagere en middeldure prijsklassen betreft die daardoor niet beschikbaar zijn voor de woningmarkt.

maart 2019					
	geen personen	wel personen	totaal	% leegstand	% dat ook leeg was in feb 2018
Bergen (NH)	416	5.640	6.056	7%	63%
Bergen aan Zee	14	163	177	8%	0%
Egmond aan den Hoef	52	1.348	1.400	4%	69%
Egmond aan Zee	225	2.109	2.334	10%	88%
Egmond-Binnen	63	1.019	1.082	6%	75%
Groet	28	639	667	4%	57%
Schoorl	152	1.936	2.088	7%	69%
Eindtotaal	950	12.854	13.804	7%	70%

Adressen zonder bewoners
naar oppervlakte woning
(n=950)



Recreatief gebruik

Het is bekend dat van de woningen waar niemand ingeschreven staat, ook een deel dient als vakantiewoning voor de eigenaar. Nederlandse of buitenlandse eigenaren gebruiken de woningen zelf in de vakanties en/of weekenden. De rest van het jaar worden deze woningen niet bewoond. Soms kiezen de eigenaren ervoor om de woning te verhuren aan toeristen als zij er zelf niet zijn, maar dat is niet in alle gevallen de insteek.

4 Juridische analyse

Op basis van de geldende bestemmingsplannen is recreatieve verhuur van woningen niet toegestaan. Althans, voor zover die bestemmingsplannen de bestemming 'Wonen' of 'Woondoeleinden' hebben en de begripsbepalingen onder 'Woning' een gebouw verstaan dat dient voor de huisvesting van één huishouden. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit vastgesteld (3 juni 2015 zaakno. 201408319/1/A1). De Afdeling is van oordeel dat bij een woning 'de duurzaamheid van het verblijf' (de bestendigheid, de onveranderlijkheid) bestaat uit het verschaffen van onderdak met de mogelijkheid tot verblijf, slapen, eten en het gebruik van sanitair. Bij een woning die gebruikt wordt voor recreatiedoeleinden staat ontspanning en vermaak voorop, waardoor dat niet duurzaam, niet bestendig is. In een recente kamerbrief³ wordt nogmaals bevestigd dat op basis van meerdere uitspraken van de Raad van State geconcludeerd kan worden dat bij recreatieve verhuur van woningen sprake is van onttrekking aan de woningvoorraad omdat de woning tijdens de verhuur niet als woning gebruikt kan worden. De uitspraak geldt voor structurele en incidentele recreatieve verhuur van woningen.

Het lijkt niet bij iedereen bekend te zijn dat het verhuren van een woning aan toeristen geheel niet is toegestaan doordat deze vorm van gebruik niet past binnen de woonbestemming.

4.1 Juridische mogelijkheden

Handhaven van het verbod op recreatieve verhuur

De gemeente Bergen kan het verbod op recreatieve verhuur nu al handhaven op basis van de woonbestemming in de huidige bestemmingsplannen. Dan is recreatieve verhuur verboden. Het is op dit moment dus mogelijk om het verbod op recreatieve verhuur te handhaven, maar het betreft dan een totaalverbod. Tot op heden is er niet gehandhaafd op dit verbod omdat de recreatieve verhuur niet voor urgente problemen zorgde en de handhaving om die reden ook geen prioriteit had. Dit totaalverbod sluit niet aan bij het feit dat verhuur van woningen aan toeristen al sinds jaar en dag gebruik is en om die reden grote weerstand zal oproepen bij de inwoners.

Reguleren van de recreatieve verhuur door normstelling

In plaats van het verbieden van de recreatieve verhuur zet de gemeente Bergen in op het reguleren. Daarmee worden de negatieve effecten op de leefbaarheid en woningmarkt tot een minimum teruggebracht en kan een huiseigenaar nog wel zijn woning, weliswaar beperkt, verhuren aan toeristen. Om te kunnen reguleren zal de huidige verbodsnorm genuanceerd moeten worden; waar en wanneer is recreatieve verhuur wel toegestaan?

³ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2018/04/03/kamerbrief-inzake-toeristische-verhuur>.

Er zijn in beginsel drie wettelijke grondslagen voor het stellen van de verbodsnorm om woningen recreatief te gebruiken. Dit zijn:

1. Wet ruimtelijke ordening (Wro), geregeld in de bestemmingsplannen.
2. Huisvestingswet, geregeld in een Huisvestingsverordening (Hv).
3. Algemeen plaatselijke verordening, geregeld in een lokaal geldende Algemeen plaatselijke verordening (APV).

Gedurende het traject is gebleken dat het reguleren van nieuw beleid het beste ingezet kan worden vanuit de gemeentelijke Huisvestingsverordening (hierna te noemen: Hv). De bestemmingsplannen worden in beginsel niet aangepast. In het bestemmingsplan hebben de woningen al een woonbestemming en geconstateerd is dat het recreatief gebruik strijdig is met de functie wonen. De Huisvestingsverordening biedt de mogelijkheid om voor een periode van 4 jaar in te grijpen op de onttrekking van woningen door recreatieve verhuur en recreatief gebruik. Daarmee sluit de Huisvestingsverordening beter aan bij de door de gemeente Bergen gestelde doelen.

4.2 Huisvestingswet

De Huisvestingswet, via de huisvestingsverordening, is de meest voor de hand liggende weg om de recreatieve verhuur te reguleren. Amsterdam, Amstelveen en Haarlem hebben die weg gevolgd. De Huisvestingswet maakt een onderscheid tussen woonruimtevoorraad en woonruimteverdeling. Voor woonruimteverdeling geldt het schaarstecriterium aan goedkope woonruimte. Voor de woonruimtevoorraad is het schaarstecriterium minder aan de orde. Onder 'het behoud en de samenstelling van de woonvoorraad' verstaat de Huisvestingswet namelijk ook de invloed op de woonomgeving en de leefbaarheid. In een recente uitspraak van de Raad van State van eind augustus 2018⁴ is bevestigd dat de gemeente via de Huisvestingswet sturend op mag treden als zich ongewenste effecten voordoen in de woningvoorraad door onttrekking van woningen aan de woningvoorraad én wanneer deze onttrekking negatieve gevolgen heeft voor de sociale cohesie in de hele gemeente. Deze uitspraak duidt erop dat de gemeente Bergen de Huisvestingsverordening in kan zetten om op te treden tegen de recreatieve verhuur en dit te reguleren. De gemeente Bergen heeft al een Huisvestingsverordening waarmee de woonruimteverdeling geregeld wordt. Daar wordt nu het element van de woonruimtevoorraad aan toegevoegd vanuit de onttrekking van woningen door recreatieve verhuur en recreatief gebruik van woningen.

Mogelijkheden van een huisvestingsverordening

In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat het onttrekken van woningen zonder vergunning alleen toegestaan is als aan een aantal voorwaarden voldaan wordt:

- Woningen mogen alleen recreatief verhuurd worden tijdens een bepaald aantal dagen of maanden.
- Verhuur vindt alleen plaats na een melding daarvan via een daarvoor ingerichte website van de gemeente.

⁴ Uitspraak van de Raad van State (29-08-2018, nr. 201707125/1/A3).

- Er staat op het adres een hoofdbewoner ingeschreven.
- De verhuurder draagt toeristenbelasting af aan de gemeente Bergen.
- Het college van Burgemeester en wethouders is bevoegd om te handhaven op het niet naleven van deze criteria; de hoogte van de bestuurlijke boete wordt opgenomen in de huisvestingsverordening.
- Omschrijving van een overgangsregeling.

Afwijken van deze voorwaarden kan alleen plaatsvinden nadat de eigenaar daarvoor een vergunning aangevraagd heeft en dat deze verleend is.

4.3 Handhaving

De overtreder heeft vooral een financieel motief. Het is bij de handhaving dan ook van belang dit financiële voordeel weg te halen. Dit kan met een last onder dwangsom of met een bestuurlijke boete. In de Huisvestingsverordening wordt vastgelegd op welke wijze de gemeente handhavend op zal treden en wat de hoogte is van de boete.

Om te kunnen handhaven, zal in alle gevallen geconstateerd moeten worden dat er sprake is van onttrekking van woningen aan de woningvoorraad door recreatieve verhuur of recreatief verblijf. De bewijslast ligt bij de gemeente. Het feitelijk constateren van de overtreding is arbeidsintensief en vraagt om extra capaciteit dan wel een andere prioritering van de gemeente bij toezicht en handhaving.

In de Huisvestingsverordening kan een overgangsregeling opgenomen worden.

5 Uitgangspuntenbeleid

5.1 Regulering van de recreatieve verhuur

Globaal zijn er twee keuzes te maken: de recreatieve verhuur beperkt toestaan in tijd of in plaats. Dit betreft de incidentele en structurele verhuur.

Het toestaan van de recreatieve verhuur naar plaats kan plaatsvinden door het stellen van een quotum. Daarbij kan per straat, wijk of dorp een maximum gesteld worden aan het aantal woningen dat recreatief verhuurd mag worden of er kan gedifferentieerd worden binnen kernen of gebieden; recreatieve verhuur wordt dan toegestaan op plaatsen waar naar verwachting het minst sprake zal zijn van overlast. Sturen naar plaats vraagt om een heel sterke onderbouwing van de gemaakte keuzes en is per definitie lastig uit te leggen aan de inwoners. Ook in de handhaving is er een kans dat de gemaakte keuzes geen stand houden. Deze vorm van reguleren heeft daarom niet de voorkeur.

Het toestaan van recreatieve verhuur in tijd kan globaal op twee manieren: in een bepaalde periode van het jaar (venstertijd) of door een maximum te stellen aan het aantal dagen dat recreatief verhuurd mag worden. Een derde variant is de mogelijkheid om een ontheffing aan te bieden van de venstertijd. Huiseigenaren kunnen dan een vergunning aanvragen als zij in drie andere maanden dan de venstertijd de woning willen verhuren aan toeristen.

1. Venstertijd

Een andere mogelijkheid is het toestaan van recreatieve verhuur van woningen in een vaste aaneengesloten periode van het jaar; de venstertijd. In de gemeente Bergen is het voorstel het toestaan van recreatieve verhuur in de zomermaanden juni, juli en augustus.

Voordelen:

- De venstertijd heeft als voordeel dat het voor alle betrokkenen, verhuurder, huurder en omwonenden, duidelijk is wanneer er verhuurd wordt. In de drie maanden van het jaar is het recreatief verhuren van de woning toegestaan; de toeristenstroom in dorpen en wijken is beperkt en concentreert zich in die periode. Daarvoor en daarna zijn de dorpen en wijken weer meer van en voor de bewoners.
- Voor de aanbieders van die verblijven blijft de (oneerlijke) concurrentie van de woonhuizen beperkt tot de drie zomermaanden.
- In dat geval is er 'slechts' toezicht nodig in de overige negen maanden in het jaar. Overigens is de constatering dat woningen te huur worden aangeboden onvoldoende. Er moet immers wel worden geconstateerd dat er buiten het seizoen wordt verhuurd. Hoe handhaafbaar een en ander is, is afhankelijk van de wijze waarop het verbod tot verhuren wordt opgenomen in de Huisvestingsverordening.
- Heeft onvoorwaardelijke steun bij de RECRON.

Nadelen:

- De toeristische verhuur concentreert zich in de kernen in de drie zomermaanden. Dit kan leiden tot overlast en drukte (parkeren).
- In de negen andere maanden van het jaar hebben toeristen niet de mogelijkheid om een groter/andersoortig vakantieverblijf te huren dan de beschikbare professionele verblijven.

2. Maximum aantal dagen per jaar

In andere steden en gebieden wordt gewerkt met deze vorm van regulering. Het aantal dagen verschilt sterk; in Amsterdam is 30 dagen toegestaan en in Zandvoort is dat 120 dagen per jaar. In de gemeente Bergen is het voorstel een maximaal aantal van 90 dagen per jaar.

Voordelen:

- Bij het toestaan van de recreatieve verhuur met een maximum aantal dagen, is de verhuurder vrij om zelf te bepalen wanneer hij/zij de eigen woning wil verhuren. Er is een meldplicht voorafgaand aan de verhuur aan gekoppeld zodat de gemeente op de hoogte is van de verhuur en dat er registratie (en toeristenbelasting) aan gekoppeld kan worden.
- Het effect is dat de recreatieve verhuur (en de eventuele overlast) verspreid over het jaar plaatsvindt.
- Ook voor middenstand en horeca is er gedurende het jaar een aanloop van recreanten die verblijven in particuliere woningen.

Nadelen:

- Voor de bedrijfsmatige verhuurders van vakantieverblijven is er het hele jaar door sprake van (oneerlijke) concurrentie.
- Qua toezicht en handhaving is dit de meest veeleisende optie. Er moet immers geconstateerd worden dat er 90 dagen verspreid over 365 dagen wordt verhuurd. Om dit te bewijzen zal er veelvuldig en continu toezicht gehouden moeten worden op panden waar verhuur vermoed wordt. Hiervoor is veel capaciteit nodig in het toezicht- en handhavingstraject.
- Lastige bewijslast.

3. Venstertijd met mogelijkheid voor ontheffing

Een derde optie is het bieden van de mogelijkheid om een ontheffing aan te vragen van venstertijd. Voor eigenaren die niet in de zomermaanden willen of kunnen verhuren, kan de gemeente dan een uitzondering maken. Zij kunnen gedurende drie andere aaneengesloten maanden in het jaar de eigen woning verhuren.

Voordelen:

- Het voordeel is dat de gemeente haar inwoners tegemoet kan komen en flexibel om kan gaan met de venstertijd.
- Er zal meer sprake zijn van spreiding van de toeristen in de woonwijken. De hierboven besproken voor- en nadelen zullen daarbij optreden.

Nadelen:

- De voorwaarden voor een ontheffing zullen dan goed vastgelegd moeten worden in de Huisvestingsverordening.
- Buren van woningen die recreatief verhuurd worden, ondervinden incidentele overlast (dus buiten de maanden juni, juli en augustus).
- Extra handhavingscapaciteit

Meldplicht

In alle drie de scenario's kan de handhaving eenvoudiger worden als de gemeente eigenaren kan verplichten om vooraf een melding te doen van het recreatief verhuren. Dan is inzichtelijk of verhuurd wordt binnen de gestelde normen. Als verhuur feitelijk aangetoond wordt buiten de normen of zonder melding, kan de gemeente handhaven. De gemeente kan er voor kiezen om de meldingen zelf bij te houden of om dit uit te besteden aan Visitordata. Dit bedrijf is gespecialiseerd in het aanbieden en beheren van het digitale register voor overnachtingen.

Resultaat

- De verhuurder moet de hoofdbewoner zijn en permanent staan ingeschreven bij de gemeentelijke Basis Registratie Personen (BRP) van de gemeente Bergen.
- De woning mag alleen in de maanden juni, juli en augustus of 90 dagen per kalenderjaar verhuurd worden aan toeristen.
- Er mag geen sprake zijn van overlast door bijvoorbeeld geluid, afval en parkeren.
- De woning moet voldoen aan de eisen van brandveiligheid als bedoeld in het Bouwbesluit.
- Wordt de woning verhuurd via een verhuurbemiddelingsbureau of soortgelijk (online) platform, dan moet dat worden gemeld bij de gemeente. Deze melding geldt ook voor woningen die reeds verhuurd worden via verhuurbemiddelingsbureaus of soortgelijk (online)platforms, maar nog niet eerder zijn gemeld bij de gemeente.
- De verhuurder is verplicht om toeristenbelasting te betalen.
- De woning wordt verder conform de bestemming als bedoeld in het ter plaatse geldend bestemmingsplan gebruikt.

5.2 Het tegengaan van onttrekking door recreatief gebruik van de woning

De gemeente Bergen wil de onttrekking van woningen door recreatief gebruik tegengaan. Of het nu Nederlandse of buitenlandse eigenaren betreft die de woning gebruiken voor recreatie, het effect is dat de woning niet beschikbaar is voor de woningmarkt. De toenemende krapte op de woningmarkt vraagt erom dat alle woningen weer beschikbaar komen voor woningzoekenden. De gemeente kan hierop sturen door op te nemen in de Huisvestingsverordening dat het niet toegestaan is om zonder vergunning een woning te onttrekken aan de woningvoorraad doordat er geen hoofdbewoner ingeschreven staat. Kort gezegd: Op elk woonadres in de gemeente Bergen dient een hoofdbewoner ingeschreven te staan. Dat kan de eigenaar zijn, maar als de eigenaar de woning verhuurt dan kan dat ook de huurder zijn.

Resultaat

- Er moet een hoofdbewoner zijn die permanent staat ingeschreven bij de gemeentelijke Basis Registratie Personen (BRP) van de gemeente Bergen.
- De woning mag alleen in de maanden juni, juli en augustus of 90 dagen per kalenderjaar verhuurd worden aan toeristen.
- Er mag geen sprake zijn van overlast door bijvoorbeeld geluid, afval en parkeren.
- De woning moet voldoen aan de eisen van brandveiligheid als bedoeld in het Bouwbesluit.
- Wordt de woning verhuurd via een verhuurbemiddelingsbureau of soortgelijk (online) platform, dan moet dat eenmalig via een digitaal formulier worden gemeld bij de gemeente. Deze melding geldt ook voor woningen die reeds verhuurd worden via verhuurbemiddelingsbureaus of soortgelijk (online)platforms, maar nog niet eerder zijn gemeld bij de gemeente.
- De verhuurder is verplicht om toeristenbelasting te betalen.
- De woning wordt verder conform de bestemming als bedoeld in het ter plaatse geldend bestemmingsplan gebruikt.

6 Handhaving

Het project heeft in de aanloopfase al het nodige stof doen opwaaien. De aankondiging dat de gemeente op gaat treden tegen recreatieve verhuur van woningen en de woningen weer terug wil geven aan de woningvoorraad, heeft de nodige discussie opgeleverd. De belangen zijn groot, zo is duidelijk geworden. Zowel voor de voor- als de tegenstanders van de aankondiging van maatregelen is de inzet groot. Daarnaast is gebleken dat de materie complex is door de juridische aard van het onderwerp en de verschillende ideeën over en interpretaties van de wet- en regelgeving. De gemeente realiseert zich dan ook dat het niet mogelijk is om van de ene op de andere dag het nieuwe beleid te gaan handhaven. Daarom wordt gekozen voor een overgangsperiode. De jaren 2019 en 2020 zijn overgangsjaren. In die periode ligt de nadruk op communicatie over het beleid en de regels en de bewustwording daarvan.

6.1 Communicatie

Nadat voorliggende beleidsnotitie is vastgesteld door het college van B&W en de gemeenteraad van Bergen, zal bij de introductie van het nieuwe beleid over de recreatieve verhuur van woningen (met de bestemming 'Wonen') een voorlichtingscampagne worden gestart om de bekendheid van de nieuwe regels te vergroten. Gedurende het gehele traject in aanloop naar nieuw beleid, is op meerdere momenten en in meerdere nieuwsbladen/Flessenpost al gesproken over mogelijk nieuw beleid. Gedurende het traject is ook een aparte button op de gemeentelijke website gereserveerd: <https://www.bergen-nh.nl/aanvragen-en-regelen/verhuur-woning-voor-recreatie/> waarop alle relevante documenten in aanloop naar het beleid zijn opgenomen.

6.2 Overgangsperiode

Na de vaststelling van het beleid, start de gemeente met het benaderen van huiseigenaren om ze te wijzen op het nieuwe beleid en de mogelijke consequenties voor hen. Iedere eigenaar van een woning waar hij of zij niet ingeschreven staat, wordt persoonlijk benaderd ook worden eigenaren van woningen die aangeboden worden op een bemiddelingssite achterhaald en persoonlijk benaderd. Tot 31 december 2020, informeert de gemeente de inwoners die in overtreding zijn en waarschuwt zij deze personen middels een brief;

Woningen waar niemand staat ingeschreven

Met deze eigenaren wil de gemeente afspraken maken over hoe de woning weer terugkomt als reguliere woning op de woningmarkt. De eigenaar kan zelf verhuizen naar de woning, de woning kan verhuurd worden aan een woningzoekende of de woning kan verkocht worden.

PLAN VAN AANPAK

1. NAW-gegevens eigenaren opvragen.
2. Brief versturen aan de eigenaren van de woning over voorgenomen beleid en verzoek om contact op te nemen met de gemeente om afspraken te maken over de te zetten stappen in de overgangperiode.
3. Eigenaren alternatieven aanbieden door bijvoorbeeld tijdelijke verhuur, al dan niet met gebruik making van de Leegstandswet

Verhuur van woningen met inschrijving

Deze eigenaren worden gewezen op het vastgestelde beleid, de overgangperiode en geïnformeerd over de consequenties die dat voor hen kan hebben.

PLAN VAN AANPAK

1. Adressen worden achterhaald door analyse van verhuurbemiddelingssites.
2. NAW-gegevens van eigenaren worden opgevraagd.
3. Brief versturen aan verhuursites en de eigenaren van de woning waar mogelijk over voorgenomen beleid en verzoek om contact op te nemen met de gemeente om afspraken te maken over de te zetten stappen in de overgangperiode.
4. Eigenaren alternatieven aanbieden op basis van het B&B beleid van de gemeente

6.3 Handhaving

Vanaf januari 2021 start de gemeente met de handhaving. Vanaf dat moment zal de gemeente nog één maal waarschuwen voordat zij overgaat tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

Het voordeel van de overgangperiode is ook dat de omvang van de recreatieve verhuur en het recreatief gebruik goed in beeld gebracht is door het 1 op 1 contact met de eigenaren. Daarmee kan een goede inschatting gemaakt worden van de in te zetten handhavingscapaciteit.

De gemeente gaat handhaven op:

1. Woningen die recreatief verhuurd worden buiten de vensterperiode.
2. Woningen die recreatief verhuurd worden zonder dat daarvan een melding is gedaan.
3. Woningen die recreatief verhuurd worden en waar niemand ingeschreven staat.
4. Woningen waar niemand ingeschreven staat.

In alle gevallen treedt de gemeente alleen dan handhavend op als een overtreding geconstateerd is en zal een bestuurlijke boete opgelegd worden aan de eigenaar of hoofdbewoner van de woning. De gemeente gaat af op een melding van een overtreding en is zelf actief om overtredingen op te sporen.

De gemeente is van mening dat het handhaven van de onttrekking van woningen het beste kan door actief te handhaven. Daarmee laat de gemeente zien aan de overtreders en aan haar inwoners, dat het haar ernst is en dat overtredingen niet getolereerd worden. Ook in andere steden wordt deze

werkwijze toegepast in dit dossier. Door het werken met een bestuurlijke boete is het college bevoegd om bij geconstateerde overtredingen boetes op te leggen. De hoogte van de boete moet vastgelegd worden in de Huisvestingverordening. In andere steden liggen de boetes per overtreding op bedragen variërend van € 10.000,00 en € 20.000,00.

Voordat een boete kan worden opgelegd, is het zaak dat de overtreding feitelijk geconstateerd is. Dat is arbeidsintensief en vraagt om extra capaciteit voor de handhaving. Overigens kan op basis van de gegevens die in de overgangsfase verzameld worden, een prioritering aangebracht worden in de handhaving.

6.4 Te verwachten effecten

Het vaststellen van het beleid en de aankondiging van handhaving, zal naar verwachting al een positief effect hebben op de onttrekking door recreatieve verhuur en recreatief gebruik. Eigenaren worden actief benaderd door de gemeente in de overgangsperiode en naar verwachting heeft dit op een deel van hen een positief effect.

Als de gemeente overgaat tot handhaving, zal het effect naar verwachting nog groter zijn. De incidentele verhuur wordt gereguleerd en de structurele verhuur wordt ontmoedigd. Het is voor een aantal eigenaren namelijk misschien niet interessant genoeg meer om een woning negen maanden leeg te laten staan als maar beperkt inkomsten gegenereerd kunnen worden uit recreatieve verhuur.

Doordat de verwachting is dat de woningen die nu geen hoofdbewoner hebben op termijn teruggegeven worden aan de woningmarkt, zal een positief effect optreden voor de doorstroming. Mensen met een kleinere portemonnee krijgen een kans bij de goedkopere woningen die beschikbaar komen en wensverhuizers kunnen doorstromen naar woningen in het duurdere segment.

Bij een afname van de structurele verhuur zal een positief effect optreden op de leefbaarheid doordat lege woningen opnieuw bewoond worden.

De overlast door recreatief gebruik van woningen wordt beperkt in de tijd als er een normering op het aantal te verhuren dagen of de periode wordt ingesteld.

Monitoring

De effecten van het te voeren beleid en de handhaving daarop, worden periodiek gemonitord. Waarbij in ieder geval in beeld wordt gebracht:

- de handhavingss dossiers; in hoeveel gevallen de gemeente handhavend optreedt;
- de ontwikkeling van de inkomsten toeristenbelasting;
- de ontwikkeling van het aantal klachten van overlast;
- de ontwikkeling van het aantal woningen waar niemand staat ingeschreven;
- de ontwikkeling van het aantal meldingen van recreatieve verhuur;

- de ontwikkelingen op de woningmarkt: kraptecijfer, gemiddelde huizenprijzen en doorstroming. Dit punt wordt samen gemonitord met beleidsmedewerkers Wonen.

De taskforce rapporteert aan het college.

6.5 Meldlijn

Uit de diverse gesprekken met de buurt- en wijkverenigingen blijkt er draagvlak te zijn voor het oprichten van een (anonieme) meldlijn voor mensen die overlast ervaren van illegale, toeristische verhuur van woningen.

Er bestaat in de gemeente Bergen al een meldpunt horecaoverlast. Voorgesteld wordt om deze naam te wijzigen en om ook hier de overlast van illegale, toeristische verhuur te kunnen melden. Inwoners kunnen via een apart digitaal formulier op de gemeentelijke website of telefonisch (072-888 000) een klacht indienen. De gemeente Bergen is van mening dat er eerst het gesprek moet worden aangegaan met de verhuur/eigenaar van de woning indien overlast wordt ervaren. Mocht dit niet werken, dan kan een melding worden gedaan via de reeds bestaande meldlijn.

Bijlage

Begrippenlijst

Reguliere woningen

Dit project betreft de recreatieve verhuur van woningen. In het bestemmingsplan hebben deze woningen de bestemming 'Wonen'. Het grootste deel van de woningen in de gemeente heeft deze bestemming. Hier is alleen het gebruik als woning toegestaan. Recente uitspraken van de Raad van State bevestigen dat het recreatief verhuren van woningen strijdig is met de bestemming. In principe zou je dus kunnen stellen dat er een totaalverbod ligt op het recreatief verhuren van woningen. De gemeente Bergen heeft er tot nu toe niet voor gekozen om hierop te handhaven en kiest daar ook in de toekomst niet voor. Daarvoor zit de verhuur van woningen aan toeristen simpelweg te veel in de cultuur ingebakken. Reguleren is aan de orde om ongewenste neveneffecten te beperken.

Tweede woningen

In de gemeente Bergen is een aparte categorie 'Tweede woningen'. Deze categorie wordt voor nu buiten dit beleid gelaten. Tweede woningen betreffen alle woningen in de gehele kern van Bergen aan Zee en een deel van de woningen aan de boulevard in de kern Egmond aan Zee. Deze woningen zijn bedoeld als woning of vakantiewoningen voor de eigenaar en diens familie, echter deze woningen mogen niet recreatief verhuurd worden. Weliswaar is bekend dat hier ook recreatieve verhuur plaatsvindt, maar daarbij is geen sprake van onttrekking aan de woningvoorraad omdat de tweede woningen geen onderdeel uitmaken van de reguliere woningvoorraad.

Recreatiewoningen

In de gemeentelijke bestemmingsplannen zijn ook recreatiewoningen opgenomen. Deze woningen zijn bedoeld om in te recreëren. Het is in deze woningen niet toegestaan om te wonen. Deze woningen vallen ook buiten dit beleid.

Bed and Breakfast

In de gemeente Bergen mag onder voorwaarden dat dit past binnen de bestemming 'Wonen', in een woning een B&B worden gehouden. Dit op te stellen beleid voor de recreatieve verhuur is niet van toepassing op B&B's. De gemeente heeft hiervoor B&B-beleid opgesteld.

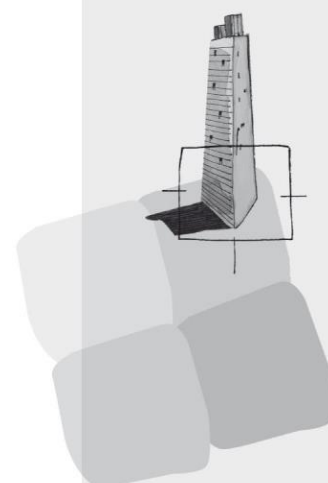
Colofon

Rapport

BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer

022.00.52.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden

T 058 215 25 15

F 058 215 91 98

E

leeuwarden@bugelhajema.nl

W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort