

From: @zoute.be>
Sent: 2 Mar 2017 11:20:26
To: statengriffier
Cc:
Subject: Verhuurplicht recreatiewoningen

Geachte leden van de Provinciale Staten,

Namens Aannemersbedrijf Van der Poel, Faas Development en Compagnie Het Zoute Nederland BV, werd door onze raadsman Hekkelman op 13/2 laatstleden een brief gestuurd naar het College met het verzoek om overleg mbt de heersende problematiek omtrent de verhuurverplichting.

Hierop hebben wij ondertussen antwoord gekregen en er is een overleg ingepland op 3 april aanstaande.

Mogen wij u verzoeken eveneens kennis te nemen van deze kwestie? Nadere informatie vindt u in de bijgevoegde brief, gericht aan Gedeputeerde Staten.

Kunt u mij de goede ontvangst bevestigen en aangeven of u hiermee voldoende heeft?

Mvg,

Projectontwikkeling



Compagnie Het Zoute nv

Prins Filiplaan 53
8300 Knokke-Heist

Tel: +32 50 62 11 11

E-mail: _____

<http://www.compagniezoute.eu>

Social: [Facebook](#), [LinkedIn](#)

AANTEKENEN

College van Gedeputeerde Staten van de
Provincie Zeeland
Postbus 6001
4330 LA Middelburg

Tevens per e-mail: provincie@zeeland.nl

Tevens per fax : 0118 - 626949

Nijmegen, 13 februari 2017

Ons kenmerk

Adv. verhuurplicht Vo. Ruimte
20170015 - 1242131/2 - FP/nw

Telefoonnummer

024-3828385

E-mail

f.pommer@hekkelman.nl

Faxnummer

024-3828388

Betreft

verzoek om overleg

Geacht college,

Als advocaat-gemachtigde van Compagnie Het Zoute Nederland B.V., Van der Poel B.V. en Faas Development B.V. (hierna: "*cliënten*") wend ik mij tot u met het volgende.

Op 11 maart 2016 hebben Provinciale Staten van de provincie Zeeland de "Verordening Ruimte Provincie Zeeland" (hierna: "*de verordening*") gewijzigd vastgesteld. De gewijzigde verordening is met ingang van 15 april 2016 in werking getreden. Bij de wijziging is onder meer in artikel 2.5 van de verordening de verplichting opgenomen dat gemeenten in de provincie Zeeland in een bestemmingsplan, waarin een nieuw *verblijfsrecreatieterrein* of een uitbreiding daarvan wordt bestemd, naast regels ter voorkoming van permanente bewoning, tevens regels stellen waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Uit ingediende zienswijzen van uw college tegen verschillende initiatieven, waaronder in de gemeente Sluis, blijkt dat u de verplichting in artikel 2.5 interpreteert als een verhuurverplichting, voor allerlei nieuw te realiseren recreatieverblijven.

De verordening zelf bevat geen definitie van het begrip *verblijfsrecreatieterreinen*. Uit de toelichting op artikel 2.5 van de verordening volgt echter dat hiermee zomerhuizenterreinen, recreatieve appartementencomplexen en kampeertreinen worden bedoeld. Alleen voor individuele recreatiewoningen die niet op een recreatieterrein staan, geldt de verplichting tot verhuur in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie niet.

Uit de rechtspraak volgt dat de eis tot een verplichte centrale bedrijfsmatige exploitatie voor recreatieterreinen in beginsel is toegestaan, voor zover dat ruimtelijk relevant moet worden geacht. Uit de rechtspraak volgt echter ook dat deze verplichting alleen kan worden opgelegd ter zake van recreatieparken met daarop meerdere recreatieverblijven. Niet kan de eis van een centrale bedrijfsmatige exploitatie worden opgelegd aan individuele recreatiewoningen die particulier eigendom zijn. Er zijn geen voorbeelden in de rechtspraak bekend waarin is geaccepteerd dat de eis van een centrale bedrijfsmatige exploitatie óók is opgelegd ter zake van recreatieve *appartementencomplexen*. Dit is volgens cliënten dan ook niet mogelijk. Het vermag niet te worden ingezien waarom een dergelijke eis ingeval van appartementencomplexen, die niet op een recreatieterrein staan, ruimtelijk relevant moet worden geacht. De eis van een verplichte centrale bedrijfsmatige exploitatie voegt in dat geval (planologisch) niets toe.

In de verordening worden alle vormen van gebruik die in een appartementencomplex mogelijk zijn en die in de praktijk ook plaatsvinden, op één hoop gegooid, terwijl onderscheid bestaat tussen de verschillende gebruiksvormen- en mogelijkheden. Dit gebruik is niet per definitie gelijk te scharen met het gebruik op recreatieparken, waar losstaande recreatiewoningen naar hun aard geen ruimtelijke samenhang bevatten c.q. hoeven te bevatten. Immers bij een appartementencomplex is per definitie, vanwege de aard en het type bebouwing, wel sprake van ruimtelijke samenhang. Daar komt nog bij dat de ingediende zienswijzen betrekking hebben op initiatieven in Cadzand-Bad. Voor Cadzand-Bad is in een door gemeente en provincie meermalen geaccepteerde visie, vastgelegd in het Ontwikkelingsplan en Schilvisie, als ruimtelijk beleidsuitgangspunt verankerd, de renaissance van deze badplaats. Deze visie wordt al gedurende 8 jaar met verve uitgevoerd met een unieke, goed functionerende kwaliteitscontrole. Dit is in 2015 bevestigd door het Rijk, dat aan het Ontwikkelingsplan en Schilvisie een speciale status heeft toegekend. De ruimtelijke samenhang van de ontwikkelingen in Cadzand-Bad is daarmee gewaarborgd.

De verordening maakt niet inzichtelijk, ook niet in de toelichting daarop, welk ruimtelijk relevant onderscheid bestaat tussen individuele recreatiewoningen in particulier eigendom die niet op een recreatiepark liggen en een recreatieve appartementencomplex in een badplaats, waar dezelfde recreatiewoningen gestapeld zijn. Door ook voor recreatieve appartementencomplexen die niet op een recreatieterrein liggen, de eis te stellen dat deze centraal bedrijfsmatig dienen te worden geëxploiteerd, rijst bovendien de vraag wat nog het onderscheid is tussen recreatieve appartementencomplexen en bijvoorbeeld hotels, die nadrukkelijk wel een recreatieve functie vervullen. Recreatieve appartementencomplexen zijn nadrukkelijk geen hotel, maar vormen – in Cadzand-Bad bij uitstek – een welkome aanvulling op het recreatieve aanbod van hotels enerzijds en recreatieparken in de directe omgeving (onder meer Noordzee Residence) anderzijds. Het gebrek aan duidelijkheid in het voornoemde onderscheid, maakt artikel 2.5 van de verordening dan ook op zijn minst rechtsonzeker.¹

¹ Overigens wijzen cliënten erop dat zij al bij de totstandkoming van de herziening van het Omgevingsplan een zienswijze op de kadernota hebben ingediend met een soortgelijke strekking. Helaas is er niets met deze zienswijze gebeurd.

Bovendien wordt miskend dat de toepassing van de eis van een centrale bedrijfsmatige exploitatie op recreatieve appartementencomplexen de ingezette revival van de badplaats Cadzand-Bad, acuut op slot zet. Zoals aangegeven, is in provinciaal en gemeentelijk beleid neergelegd dat Cadzand-Bad moet worden herontwikkeld tot een badplaats met allure (natuurlijk stijlvol). Met nadruk zij er op gewezen dat de ontwikkeling van deze badplaats past in de kustvisie en geen deel uitmaakt van het angstbeeld dat de kust wordt volgebouwd. Er is immers al sprake van een badplaats. De ontwikkeling van appartementencomplexen geven uitvoering aan de ambitie tot revival van de badplaats. De vraag naar deze appartementen is bewezen aanwezig en leidt tot een toevloeiing van vermogen en bestedingen van elders naar Zeeuws-Vlaanderen, hetgeen deze regio goed kan gebruiken. Men zou kunnen zeggen dat de appartementencomplexen mede de ontwikkelambitie van Cadzand-Bad draagt. Daarbij zetten de meeste, veelal Vlaamse kopers in op het gebruik van de hoogwaardige appartementencomplexen als tweede woning. Dit is een andere doelgroep dan de kopers die uit zijn op verhuurrendement van een recreatiewoning in een recreatiepark. Dit wordt door de verordening in de toekomst onmogelijk gemaakt. En met welk doel?

De wens om (ook) recreatieve verblijven daadwerkelijk voor de verblijfsrecreatieve markt te behouden omdat recreatiewoningen niet altijd worden gebruikt voor de recreatieve verhuur aan recreanten en toeristen, is vanuit het oogpunt van leegstand enigszins begrijpelijk. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat het opleggen van een "verhuurplicht" geen garantie biedt dat deze wens ook wordt vervuld. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) gaat immers uit van het principe van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan kan – net zo min als een verordening – dwingen tot recreatieve verhuur van recreatieve verblijven. Een dergelijke verplichting, zo deze al zou worden opgelegd, is bovendien feitelijk vrijwel niet te handhaven. Bij recreatieparken mag de verplichting tot verhuur in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie dan nog in het algemeen tot het gewenste resultaat leiden, omdat de eigenaar van een recreatiepark vanuit zijn bedrijfsmodel gebaat is bij een goede verhuur. Bij individuele recreatiewoningen en recreatieve appartementencomplexen is dat anders. Hierbij is het namelijk bij de verplichting tot het verhuurbaar stellen allerminst zeker dat de desbetreffende verblijven ook daadwerkelijk door toeristen of recreanten worden gebruikt. Eigenaren van recreatiewoningen/appartementen hebben immers zelf niet per definitie baat bij verhuur. Het middel (verhuurverplichting in recreatieve appartementencomplexen buiten een recreatiepark) is daarmee erger dan de kwaal, omdat het middel het gebrek aan daadwerkelijke verhuur niet zal verhelpen en tegelijkertijd investeringen in een economisch kwetsbare regio beperkt.

Tegenover de onzekerheid van daadwerkelijke verhuur, die de provincie nadrukkelijk voor lief lijkt te nemen, gaat een kans voor een levendige provincie Zeeland in het hoogseizoen verloren; een aantoonbare behoeftebevrediging voor mensen van buiten Zeeuws-Vlaanderen, die een tweede woning in Zeeuws-Vlaanderen wensen. Cliënten spelen al jaren op deze behoefte in. Bestaande, recent ontwikkelde appartementen in Cadzand-Bad worden met name gebruikt als tweede woning. Dit gebruik betreft geen recreatie en evenmin is sprake van (permanente) bewoning, zoals dat ook bij individuele woningen die particulier eigendom zijn, het geval is.

Naar het oordeel van cliënten is het doel dat met artikel 2.5 van de verordening wordt beoogd dan ook meer gebaat bij een speciale voorziening in de verordening voor recreatieve appartementencomplexen, die nadrukkelijk niet, zoals bovenstaand toegelicht, gelijk kunnen worden geschaard met recreatieparken. Die voorziening zien cliënten in de vorm van een tussenvariant tussen recreatieverblijven enerzijds en reguliere woningen anderzijds. Bij deze voorziening dient tevens de verhouding tot de provinciale woningcontingenten in ogenschouw te worden genomen. Daarbij kunt u werk maken van de passage op pagina 51 van het Omgevingsplan Zeeland: *"Projecten gericht op 'deeltijdwonen' dienen daarom opgenomen te worden in de regionale woningmarktafspraken. Bij de berekening van de woningbehoefte wordt geen rekening gehouden met projecten voor deeltijdwonen die dermate bijzonder van aard zijn en geen precedent kennen in Zeeland, dat er additionele migratie door wordt veroorzaakt. Indien overtuigend aangetoond kan worden dat dit het geval is, is het mogelijk (een deel van) het aanbod te ontwikkelen naast de projecten die binnen de gestelde woningbehoefte van de regionale woningmarktafspraken vallen."* Naar onze stellige overtuiging is de revival van de badplaats Cadzand-Bad bij uitstek een project waarin additionele migratie optreedt. Teneinde ter zake de mogelijkheden te verkennen, zouden cliënten graag met u in overleg treden.

Mocht u hiervoor niets voelen dan zien cliënten zich genoodzaakt de onverbindendheid van de verordening in rechte te vorderen, voor zover het betreft de verplichting tot een centrale bedrijfsmatige exploitatie voor recreatieve appartementencomplexen. Een dergelijke verplichting kan wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening rechtens geen stand houden

Cliënten vertrouwen erop dat het zover niet hoeft te komen. Daarom verneem ik graag wanneer een overleg, zoals hiervoor voorgesteld, zou kunnen plaatsvinden.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Hekkelman Advocaten N.V.



F.A. Pommer
advocaat