

* kopie Raad

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Midden Drenthe

Postbus 24,
9410 AA Beilen



Geertruidenberg, 17 mei 2016

Betreft: **Handhaving recreatief gebruik recreatiewoningen**

Geacht college,

Spontaan wilde ik u berichten over mijn ervaringen met permanente bewoning van recreatiewoningen in uw gemeente. Bij het telefonisch contact daarover met uw ambtelijke organisatie bleek mij dat er raadsvoorstellen hieromtrent behandeld gaan worden in de raad van juni a.s..Vandaar dat ik mij rechtstreeks tot de raad gewend heb en mij niet eerst met u heb verstaan.

Ter informatie stuur ik u hierbij een kopie toe van de brief die ik aan de raad heb toegezonden.

Hoogachtend,



M.J.A. Meijer
van Beverenlaan 9
4931 HW Geertruidenberg

Raad van de Gemeente Midden Drenthe

Postbus 24,

9410 AA Beilen

Geertruidenberg, 17 mei 2016

Betreft: **Handhaving recreatief gebruik recreatiewoningen**

Geachte leden van de raad,

Een dezer dagen had ik contact met uw ambtelijke organisatie over een handhavingsvraagstuk in uw gemeente. Dit betreft de “tijdelijke” bewoning van recreatiewoningen op parken. Van hen begreep ik dat u voornemens bent dit beleid te herijken en daarover mogelijk te besluiten in de raadsvergadering van juni a.s.. Ik realiseer me dat ik dan laat ben met mijn eventuele inbreng in uw debat, maar ik doe het toch maar, omdat ik anders me – los van een lopende discussie – toch tot uw organisatie zou hebben gewend.

Samen met mijn echtgenote ben ik eigenaar van een recreatiewoning op een park in de gemeente Midden Drenthe. Deze woning wordt een aantal weken per jaar door ons zelf gebruikt en voor het overige voor recreatie te huur aangeboden. We zijn dus met enige regelmaat op het park en bezoeken ook de vergaderingen van de Vereniging van Eigenaren.

Bij het bezoek aan het park valt het op dat een aantal woningen permanent bewoond worden. Natuurlijk kan dit op grond van het “persoonlijk recht” dat aan een aantal eigenaren is toegekend. Maar er zijn ook woningen die permanent verhuurd lijken. Dit laatste kan ook, als dit past binnen het door Uw gemeente geformuleerde gedoogbeleid.

Voor ons als eigenaren en verhuurders van recreatiewoningen is dit een doorn in het oog. Permanente bewoning van deze woningen heeft een negatief effect op ons gebruiksgenot, de aantrekkingskracht van het park op recreanten met als gevolg vermindering van huuropbrengsten en waardevermindering van de woningen.

In de laatste vergadering van de VVE kregen we van een van de eigenaren van meerdere woningen op het park een toelichting op zijn verhuurpraktijk:

- Nieuwe huurders worden door deze eigenaar gescreend. Welke criteria hij hierbij hanteert en of dat ook spoort met de criteria van uw gedoogbeleid bleef onvermeld
- De huurder krijgt een huurovereenkomst aangeboden voor onbepaalde tijd. Daarnaar gevraagd meldde de verhuurder dat het teveel administratieve rompslomp gaf om overeenkomsten voor bepaalde tijd aan te gaan en deze steeds te moeten verlengen.

- Voor de beëindiging van de huurovereenkomst wordt gerekend op de handhavingactie van de gemeente. Die zich richt op de huurder en die ertoe leidt dat deze de huurovereenkomst met de verhuurder verbreekt.
- Als nu de woning weer vrij is dient zich een nieuwe huurder aan en de boven geschetste praktijk wordt weer op gang gebracht.

Dit is een zuivere vorm van dweilen met de kraan open, waarbij de gemeente tevens de “Zwarte Piet” in handen krijgt gespeeld omdat zij de facto de huurovereenkomst doet beëindigen. Ook is de procedure langdurig omdat zij pas na het constateren van de overtreding (en dat kan weer aanzienlijk later zijn dan het ontstaan van de overtreding) kan worden ingezet en dan vervolgens nog de nodige proceduredtijd kent.

Het is aan te bevelen dat u bij de herijking van uw handhavingsbeleid zowel in repressieve als in preventieve zin een aantal aanpassingen doet die de effectiviteit van uw beleid moeten vergroten. Leidend is daarbij dat u uw acties in mindere mate richt op de huurder – als overtreder - en meer op de eigenaar – als veroorzaker -.

PREVENTIE

De selectie van de “tijdelijke” huurders wordt thans volledig overgelaten aan de verhuurder. Dat is op zich een juiste situatie maar dit maakt ook dat de verhuurder de huurder op de gedoogcriteria moet toetsen. Er ontstaat m.i. een sterker geheel als de gemeente – op grond van de door haar geformuleerde criteria – een gedoogverklaring afgeeft. Overwogen kan worden die verklaring ook aan een redelijke termijn te binden. Gedacht kan worden aan een termijn van 3 maanden met de eenmalige mogelijkheid deze termijn met nogmaals 3 maanden te verlengen.

Om te voorkomen dat recreatiewoningen permanent voor tijdelijke bewoning worden ingezet, zou in het beleid geformuleerd kunnen worden dat een recreatiewoning ten hoogste 6 maanden per jaar voor tijdelijke bewoning benut mag worden.

REPRESSIE

Thans richt de handhaving zich op de bewoner – als overtreder. Kosten als gevolg van de handhavingactie komen te zijn ten laste. Het lijkt mij aanzienlijk effectiever de handhaving niet (enkel) te richten op de overtreder maar de handhavingactie (ook) in te zetten in de richting van de veroorzaker (eigenaar/verhuurder). Recente jurisprudentie duidt aan dat dit mogelijk is.

ABRS 28 oktober 2015, ECLI: NL: RVS: 2015:3294, zaaknummer 201408970/1/A1.
Met name relevant voor deze zaak zijn de rechtsoverwegingen 8 en 8.1.

Samengevat kan gesteld worden dat:

“Indien bij de eigenaar van een pand vóór de verhuur van het pand bekend was of bekend kon zijn dat het pand door de huurder in strijd met het bestemmingsplan zou worden gebruikt, dan is de eigenaar overtreder en is niet meer van belang of de eigenaar het wel of niet in zijn macht heeft om de overtreding te beëindigen.”

Met deze uitspraak van de hoogste bestuursrechter in de hand kan de gemeente de veroorzaker aanpakken en hem ook belasten met de financiële sanctie die uit de handhavingactie voort komt. Ook wordt het op deze wijze eenvoudiger recidive te voorkomen, immers de sancties worden niet opgelegd aan verschillende – opeenvolgende - huurders maar cumuleren bij één eigenaar.

Ik vertrouw erop dat u het door mij gestelde in uw overwegingen wilt betrekken. Ik heb hiermee niet uw beleid willen beïnvloeden maar een handreiking gedaan die de doeltreffendheid kan verhogen en dit dan op een doelmatige wijze. Op die manier kunt u ook bij de prioritering van uw handhavingacties hieraan een hoge prioriteit toekennen.

Ik zal met belangstelling uw debat volgen.

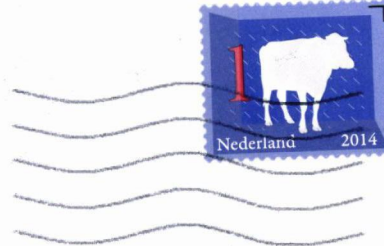
Hoogachtend,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M.J.A. Meijer', written over a horizontal line.

M.J.A. Meijer

van Beverenlaan 9

4931 HW Geertruidenberg



College van B&W.
Midden Drukte

Postbus 24

9410 AA BEILEN

ROSVU 9410AA 24



Van Beverenlaan 9
4931 HW Geertruidenberg