

Notitie – woningbeleid Hindeloopen

Onderwerp: Woningbeleid Hindeloopen
Auteurs: P. Sprik, T. Stallmann en D.W. van Tuinen
Aan: Gemeente SWF
Datum: Maandag 1 februari 2021

Door middel van deze notitie doet het drietal een voorstel aan de Gemeente Súdwest-Fryslân (SWF) voor het woningbeleid in Hindeloopen. Het drietal is voorzitter van Plaatselijk Belang Hindeloopen (D.W. van Tuinen), Stichting Stadsherstel (P. Sprik) en Promotie Hindeloopen (T. Stallmann). De Gemeenteraad van de Gemeente Súdwest-Fryslân (SWF) heeft op donderdag 24 september 2020 de intentie uitgesproken om het bestemmingsplan ‘beschermd stadsgezicht Hindeloopen’ uit het jaar 2005 te herzien. Het drietal geeft in deze notitie een voorstel weer waarvan ze van mening zijn dat het gedragen wordt door een ruime meerderheid van de gemeenschap Hindeloopen. Nadat deze notitie beschikbaar is gesteld aan en besproken is met de Gem. SWF zal het daarna op een nader te bepalen manier voorgelegd worden aan de bewoners van Hindeloopen.

Algemene zienswijze

De huidige problematiek die op het gebied van woningbeleid in Hindeloopen is ontstaan door het onvoldoende naleven en handhaven van de geldende wet- en regelgeving, het bestemmingsplan ‘beschermd stadsgezicht Hindeloopen’. De gebieden¹ Stadsweide/Weidestraat, Nieuwbouw en het buitengebied zijn geen onderdeel van het eerder genoemd bestemmingsplan. Idealiter wordt in aanstaand nieuw beleid ervoor gezorgd dat regelgeving dekkend is voor heel Hindeloopen. Op basis van ervaringen op dit dossier en informatievergaring stellen de auteurs dat het grootste pijnpunt voor de gemeenschap de zogenaamde commerciële verhuur is. De middels het bestemmingsplan ‘beschermd stadsgezicht Hindeloopen’ toegestane niet permanent gebruik betreft voor zover ons bekend alleen tweede woninggebruik. Mocht dit breder zijn dan alleen tweede woninggebruik dan vermelden wij dat via het eerder genoemde bestemmingsplan toegestane woonvormen dienen te worden behouden.

Het niet permanente gebruik van woningen dient in nieuwe regelgeving beperkt te worden waarbij een strikte(re) controle en vooral handhaving dient plaats te vinden in vergelijking met voorgaande jaren. Om te komen tot nieuwe regelgeving die past bij de stad Hindeloopen, haar cultuurhistorische waarde, de leefbaarheid binnen de gemeenschap en de tijd waarin we leven zal er een compromis moeten worden gevonden. Een compromis waarbij enerzijds ruimte is voor het onder voorwaarde(n) toestaan van niet-permante bewoning en anderzijds een dermate beperking daarvan dat niet-permante bewoning geen negatieve gevolgen heeft voor de gemeenschap.

Het is ondoenlijk en in ons optiek onmogelijk om in regelgeving te bepalen welke woning, uitgaande van een eigenstandig adres, geschikt is voor permante bewoning. Hindeloopen kent een grote variëteit aan woningen met verschillen op het gebied van woonoppervlak, perceeloppervlak, ligging, cultuurhistorische waarde, prijs en gebruikersmogelijkheden. Om bijvoorbeeld aan de hand van woonoppervlak te bepalen of een woning wel of niet geschikt is voor permante bewoning is en blijft een subjectieve discussie waar wij adviseren verre van te blijven.

Tenslotte willen we ter overweging meegeven dat er momenteel sprake is van ‘schaarste’ op het gebied van het aanbod van woningen voor permante bewoning in Hindeloopen. Volgens de Gemeente SWF is er in de Gemeente geen sprake van schaarste waardoor er geen gebruik kan worden gemaakt van de Huisvestingswet en de huisvestingsverordening om recreatief gebruik van woningen te reguleren. Het geven van een invulling aan het begrip schaarste is betrekkelijk en in grote mate afhankelijk van het momentum. Op het moment van schrijven van deze notitie is er schaarste op de woningmarkt in Hindeloopen en in ons optiek ook op de woningmarkt in de gehele Gemeente SWF.

¹ Indeling Hindeloopen, de auteurs hanteren de volgende gebieden: stadskern, Stadsweide/Weidestraat, Nieuwbouw en buitengebied.

Particuliere verhuur (incidentiele verhuur)

Voor de particuliere verhuur is het voorstel om tot maximaal 30 dagen de mogelijkheid te geven aan woningeigenaren in Hindeloopen om hun woning (commercieel) te verhuren. Momenteel is er geen ruimte voor particuliere verhuurmogelijkheden en met dit voorstel komt er meer flexibiliteit dat past bij de huidige tijd. Denk daarbij aan verhuurmogelijkheden die zijn ontstaan via populaire websites. Daarbij dient de woningeigenaar die gebruik wil maken van de mogelijkheid zich wel aan te melden bij de Gemeente SWF, de betreffende dagen van verhuur te registreren en daarbij te voldoen aan de belastingplicht (bijv. toeristenbelasting). De eigenaar van de betreffende woning, verhuurder, is aansprakelijk voor eventuele overlast op last van het intrekken van de bovengenoemde verhuurmogelijkheid. De mogelijkheid voor (het starten van) zogenaamde B&B's in Hindeloopen kan volstaan op dezelfde wijze zoals nu in het bestemmingsplan 'beschermd stadsgezicht Hindeloopen' is beschreven. Daarbij de opmerking dat in de nieuwe situatie dezelfde voorgeschreven handelswijze toegepast kan worden voor heel Hindeloopen, dus ook de Stadsweide/Weidestraat, Nieuwbouw en buitengebied.

Commerciële verhuur

Commerciële verhuur wordt niet toegestaan. De nu bekende (bestaande) gevallen van commerciële verhuur, waarvan een aantal in strijd met het bestemmingsplan 'beschermd stadsgezicht Hindeloopen', krijgen in afwachting van de uitkomst van eventuele handhavingsverzoeken een generaal pardon. Dat wil zeggen dat ze in nieuwe regelgeving een toestemming ontvangen tenzij er uit de handhavingsverzoeken anders blijkt. Voor alle nu bekende (bestaande) gevallen geldt of gaat een uitsterfconstructie gelden.

Bovenstaand is een uitkomst waarbij de vertegenwoordiger van Plaatselijk Belang Hindeloopen en Stichting Stadsherstel, Durk van Tuinen en Piet Sprik, nadrukkelijk opmerken dat hun voorkeur betrof om verdergaande maatregelen te treffen tegen nu bekende (bestaande) gevallen van commerciële verhuur die in strijd handelen met het bestemmingsplan 'beschermd stadsgezicht Hindeloopen'. Desondanks is door het tweetal ingestemd met bovenstaand om ervoor te zorgen dat de drie partijen met één notitie kunnen komen.

Met betrekking tot de particuliere- en/of commerciële verhuur dient opgemerkt te worden dat permante verhuur mogelijk dient te zijn. Door middel van permanente verhuur blijft een woning behouden voor permanente bewoning.

Particuliere en commerciële verhuur bijgebouwen

Het (particulier- of commercieel) verhuren van bijgebouwen wordt toegestaan ervan uitgaande dat er geen onttrekking plaatsvindt van woningen aan het bestand. Er is sprake van een bijgebouw wanneer het betreffende pand op hetzelfde adres is gevestigd als het hoofdverblijf van een bewoner.

Tweede woning eigen gebruik

Voor de tweede woningen ten behoeve van eigen gebruik is het voorstel dat er geen nieuwe gevallen worden toegestaan. Voor de huidige gevallen die in strijd met het bestemmingsplan 'beschermd stadsgezicht Hindeloopen' zijn ontstaan of zijn ontstaan op de Stadsweide/Weidestraat, Nieuwbouw of het buitengebied dient een uitsterfconstructie te worden toegepast. Dat wil zeggen dat aan de eigenaren van zogenaamde tweede woningen de kans dient te worden gegeven om hiervoor een vergunning te ontvangen van de Gemeente SWF. Deze vergunning is niet overdraagbaar, ook niet door vererving, en vervalt wanneer de huidige gebruiker/eigenaar verkoopt of op andere wijze er geen gebruik meer van kan of wenst te maken.