

## Beleidsnota Toezicht en Handhaving Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Sluis,

Gelet op:

- de Huisvestingswet 2014;
- de Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024;
- het Handhavingsuitvoeringsprogramma Toezicht / Handhaving Gemeente Sluis 2024;
- artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende dat:

- toezicht en handhaving in het domein van de Huisvestingswet op een objectieve en transparante wijze dient te worden vormgegeven;

Besluit:

- vast te stellen deze Beleidsnota Toezicht en Handhaving Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024 die tevens als beleidsregel in de zin van artikel 4:84 Awb dient te worden gelezen:

### 1. Aanleiding

Op 1 januari 2024 is de Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024<sup>1</sup> in werking getreden. Deze verordening is gebaseerd op (de doelstellingen van) de Huisvestingswet 2014 en het eveneens per 1 januari 2024 in werking getreden Beleidsplan Wonen<sup>2</sup>. De Huisvestingsverordening voorziet in een vergunningplicht voor tweede woningen en een registratie- en meldingsplicht voor toeristische verhuur. Dit kader beantwoordt de vraag hoe wij omgaan met toezicht en handhaving van deze verordening. Met dit kader beogen wij op een transparante manier aan onze inwoners, aan woningeigenaren en aan (andere) belanghebbenden te laten weten hoe wij omgaan met de verordening. We beantwoorden vragen hoe wij betrokkenen informeren, hoe wij omgaan met toezicht, hoe we informatie vergaren, welke prioriteiten we stellen, welke controles we uitvoeren en op welke manier we dat doen en welke maatregelen we treffen als we overtredingen constateren. We leggen uit hoe we toezicht en handhaving vormgeven en in welke volgorde.

Dit kader wordt vastgesteld door het college. Dit kader dient te worden gelezen als uitwerking van het Handhavingsuitvoeringsprogramma Toezicht / Handhaving Gemeente Sluis 2024<sup>3</sup>. Meer in het bijzonder is dit kader een uitwerking van paragraaf 2.2 onder d en e, paragraaf 2.3 onder 5, hoofdstuk 7 onder "illegale recreatie" en paragraaf 8.3 onder "toeristische verhuur en het woondossier" HUP 2024. In dit kader wordt aangesloten bij de in het HUP 2024 opgenomen taakstelling van 1450 uur voor toezicht op dit onderwerp.

We publiceren dit kader als uitwerking van het gemeentelijk beleid. De gemeenteraad wordt over dit kader geïnformeerd. Na evaluatie van de Huisvestingsverordening, voorzien per 2026, wordt ook dit kader geëvalueerd en waar nodig aangepast.

### 2. Doelstelling van de Huisvestingsverordening

De Huisvestingsverordening voorziet in de regulering van zowel het gebruik van woningen als tweede woning (paragraaf 2 van de verordening) als het gebruik van woningen voor toeristische verhuur (paragraaf 3 van de verordening). De achterliggende redenen voor regulering liggen deels in elkaars verlengde en zijn deels separaat benoemd.

In de praktijk kan sprake zijn van samenloop van gebruik als tweede woning in combinatie met toeristische verhuur of van gebruik van een woning als hoofverblijf in combinatie met toeristische verhuur.

#### 1. Regulering van tweede woninggebruik

1) Hierna te noemen: Huisvestingsverordening.

2) Beleidsplan Wonen gemeente Sluis (2023-2032) 'Woondoelen Waarmaken in Sluis', vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 22 juni 2023.

3) Hierna te noemen: HUP 2024.

Regulering van het gebruik als tweede woning is in de kern gebaseerd op het Beleidsplan Wonen en de daarin benoemde overkoepelende doelstelling om in 2040 een woningmarkt te hebben die kwalitatief en kwantitatief in evenwicht is.

De in het beleidsplan genoemde doelstelling leidt tot een samenstel aan maatregelen om die doelstelling te (kunnen) bereiken. Schematisch ziet dat er als volgt uit.

Evenwicht in de woningmarkt in 2040

Bestaande bouw			Nieuwbouw	
Behoud van woningen die '2040-proof' zijn	Geschikt maken van woningen die '2040-proof' zijn	Saneren van woningen die niet '2040-proof' te maken zijn	Stimuleren van bouw van woningen waar behoefte aan is	Voorkomen van bouw van woningen die niet bijdragen aan de doelstellingen

Als onderdeel van de strategie richten we ons op versterking van de functie wonen binnen de bestaande woningvoorraad en daarmee op het behoud en de versterking van de leefbaarheid. Speciale aandacht daarbij heeft de geconstateerde schaarste aan woonruimte in het betaalbare huursegment en het koopsegment tot een WOZ-waarde van € 355.000<sup>4</sup>.

De verordening kent een verbod om een woning met een WOZ-waarde tot € 355.000 zonder vergunning te gebruiken als tweede woning<sup>5</sup>. Boven deze WOZ-waarde is (op korte termijn) geen schaarste te verwachten binnen de bestaande woningvoorraad. De Huisvestingsverordening wordt niet ingezet om deze woningen te behouden voor de woningvoorraad. Voor woningen die een WOZ-waarde hebben lager dan € 355.000 wordt op aanvraag de afweging gemaakt of deze woning voor de woningvoorraad behouden dient te blijven voor de woningmarkt. Daarbij wegen mee de mate van verkoopbaarheid tegen een redelijke prijs en objectieve woningkenmerken zoals bijvoorbeeld woonoppervlakte, inhoud, bouwjaar of energielabel in verhouding tot elkaar. Er komt dus geen absoluut verbod op tweede woningen. De vergunningplicht beoogt een voorkeurspositie voor de woningzoekende die een woning voor permanente bewoning wil gebruiken.

We hanteren, overeenkomstig de Huisvestingsverordening, een ruimhartig overgangsbeleid voor die situaties waarin een woning reeds op 31 december 2023 als tweede woning werd gebruikt.

De bedoeling is dat woningen die geschikt (of geschikt te maken) zijn voor permanente bewoning, en waar vraag naar is tegen een redelijke prijs, ook behouden blijven voor die permanente bewoning.

Tweede woningbezit wordt voor die woningen ondergeschikt aan permanente bewoning. Op die manier krijgen mensen die woonruimte zoeken als hoofdverblijf voorrang boven mensen die een tweede woning willen verkrijgen. Daarmee draagt de Huisvestingsverordening bij aan het behalen van de doelstellingen die worden nagestreefd in het Beleidsplan Wonen.

## 2. Regulering van toeristische verhuur

Hetgeen onder paragraaf 2.1 is gesteld geldt in min of meer gelijke mate voor de regulering van toeristische verhuur. Bij toeristische verhuur ziet de vragende partij op de woningmarkt niet op woningzoekenden die een woning voor eigen (deeltijd)gebruik gebruiken, maar op personen<sup>6</sup> die (primaire) een rendement uit die woning willen halen door deze kortdurend toeristisch te verhuren<sup>7</sup>. Tweede woninggebruik en toeristische verhuur gaan overigens vaak samen. Een tweede woning wordt in die gevallen gedeeltelijk verhuurd om daarmee de woonlasten deels te dekken. Daarmee ontstaat een (verder) prijsopdrijvend effect.

Naast het tegengaan van dit oneigenlijk gebruik van woonruimte speelt bij toeristische verhuur mee de impact op de leefbaarheid van de woonomgeving, de (brand)veiligheid bij kortdurende commerciële verhuur en het bevorderen van een gelijk speelveld tussen commerciële aanbieders van verblijfsaccommodaties (bijvoorbeeld op recreatieparken) en aanbieders van woonruimte. Deze doelstellingen zijn uitgewerkt in de toelichting op de Huisvestingsverordening.

In deze verordening is de keuze gemaakt voor een registratieplicht voor alle woningen die toeristisch worden verhuurd en een meldingsplicht voor verhuur, waarbij een woning voor maximaal 28 nachten per jaar mag worden verhuurd<sup>8</sup>. Er is bewust niet gekozen voor een quotum en geen vergunningplicht

4) Woningsschaarste-onderzoek Sluis 27 januari 2023, Stec Groep.

5) De vergunningplicht geldt binnen het werkingsgebied dat grofweg is beperkt tot de woonkernen van de gemeente.

6) Dit kader richt zich tot inwoners, belanghebbenden, eigenaren of gebruikers van onroerend goed. In feite tot een ieder die te maken krijgt met de Huisvestingsverordening. In de regel hanteren we in dit kader de term 'personen'. Dat zijn hoofdzakelijk natuurlijke personen maar kunnen in sommige gevallen ook rechtspersonen zijn.

7) De Huisvestingsverordening, en daarmee ook dit kader, ziet op regulering van toeristische verhuur. Er zijn ook andere vormen denkbaar waarbij personen een woning kopen met het (primaire) doel om daar rendement uit te halen, bijvoorbeeld door deze regulier te verhuren voor permanente bewoning of door verhuur aan tijdelijke werknemers (arbeidsmigranten). Daar zien verordening en kader expliciet niet op. Ten aanzien van de reguliere verhuur is door de gemeenteraad een bewuste afweging gemaakt om dit thans niet te reguleren en geen opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening op te nemen. Ten aanzien van verhuur aan tijdelijke werknemers is (anders dan bij toeristische verhuur) wel degelijk sprake van een vorm van (permanente) bewoning.

8) De registratieplicht geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente. De meldingsplicht, en daaraan gelieerd het nachtencriterium, geldt voor het werkingsgebied dat grofweg is beperkt tot de woonkernen.

ingevoerd. Daarmee geldt een gelijk speelveld voor iedere woningbezitter om de woning, bij eigen afwezigheid, deels voor verhuur aan te bieden. Wij geven in principe geen toestemming voor verhuur meer dan 28 dagen per jaar. Op die manier wordt kortdurende en incidentele verhuur niet per definitie onmogelijk gemaakt maar worden de negatieve (bij)effecten zoveel als mogelijk geëlimineerd. De toelichting op de Huisvestingsverordening bevat de volledige motivering.

### 3. Verbodsbepalingen

De Huisvestingsverordening kent een aantal verbodsbepalingen waar wij toezicht op houden. De wijze waarop wij dit toezicht houden en (indien nodig) handhaven worden uitgelegd in de volgende paragrafen. Het gaat om de volgende bepalingen.

Wettelijke bepaling (proces)	Artikel	Uitgewerkt in bijlage
Verbod om zonder vergunning een woonruimte als tweede woning te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken	3 lid 1	I
Verboden om een woonruimte voor toeristische verhuur, daaronder begrepen Bed & Breakfast, aan te bieden zonder een registratienummer te vermelden	8 lid 1	II
Verboden om een woonruimte, voor toeristische verhuur in gebruik te geven zonder voorafgaande melding	9 lid 1	III
Verboden om een woonruimte voor toeristische verhuur in gebruik te geven voor meer dan 28 dagen per jaar	9 lid 2	IV

Om het nalevingsgedrag van artikel 8 en 9 te borgen is in artikel 12 de mogelijkheid opgenomen van een totaalverbod bij herhaalde overtreding. Om het nalevingsgedrag van het verbod uit artikel 9 lid 2 te bevorderen is in artikel 11 het verbod opgenomen om een aanbieding te publiceren in een kalenderjaar indien reeds 28 dagen is verhuurd in dat betreffende jaar.

In de bijlagen I tot en met IV werken wij uit hoe wij voorzien in toezicht en handhaving.

### 4. Handhavingsstrategie

Regulering om een vooraf bepaald doel na te streven heeft enkel zin indien een effectief stelsel van toezicht en handhaving wordt ingericht. Daarbij is het uiteraard niet de bedoeling om een spreekwoordelijke heksenjacht in te zetten. Het doel is om zo goed mogelijk naleving van regelgeving te bereiken op een zo min mogelijk belastende wijze. Bij deze doelstelling hoort dat we vooraf goed en transparant communiceren over de wijze waarop we toezicht en handhaving inzetten. Dat doen we door onze prioriteiten vooraf vast te stellen, conform deze prioriteiten te handelen en door zoveel mogelijk in te zetten op informatieverstrekking. Niemand zal worden beboet of worden 'verrast' met repressieve maatregelen zonder voorafgaand te worden geïnformeerd. Die informatieverstrekking gebeurt generiek: middels campagnes, mailings en informatieverstrekking op social media. Bij individuele constatering worden betrokkenen ook individueel aangesproken op constatering. Eerst daarna kan sprake zijn van handhaving.

We voorzien in een strategie die voorziet in 4 stappen.

Dat laat overigens onverlet dat de bezitter van een woning buiten het werkingsgebied wel aan de bepalingen uit het Omgevingsplan dient te voldoen.

#### AFBEELDING 1

In de eerste fase, die loopt vanaf de vaststelling van het beleid medio 2023, zetten we in op informatieverstrekking.

Het is een bewuste keuze om de verordening reeds op 19 juli 2023, bijna 6 maanden voor inwerkingtreding te publiceren. Met deze publicatie start de termijn dat personen kunnen anticiperen op de toekomstige regelgeving. Dat gaat onder meer over afwegingen die te maken zijn rondom aan- en verkoopbeslissingen en het al dan niet aannemen van reserveringen voor toeristische verhuur vanaf 1 januari 2024. Met de formele publicatie is de fase van informatievoorziening omtrent (de werking van) de regelgeving gestart.

In de periode juli-oktober 2023 is een informatiepagina op de website ingericht, waarbij ook een Q&A is opgesteld en continue geactualiseerd aan de hand van veelgestelde vragen. In november 2023-januari 2024 zijn de veranderingen in het woonbeleid actief gecommuniceerd via de website, social media en huis-aan-huis-blad. Aan de hand van stroomdiagrammen is inzichtelijk gemaakt in welke gevallen het nieuwe beleid ten aanzien van tweede woningen en toeristische verhuur geldt. In 2024 werken wij verder aan mailings/folders met informatie, voornamelijk ten aanzien van de registratie- en meldingsplicht toeristische verhuur. Overigens is ook voorafgaand aan de besluitvorming ook een intensief participatietraject doorlopen. De communicatie richt zich in deze eerste fase in de brede zin op het woonbeleid en de Huisvestingsverordening en niet specifiek op doelgroepen.

In de tweede fase, die loopt sinds de inwerkingtreding per 1 januari 2024, zetten we in op het zo goed als mogelijk actief bereiken van de doelgroepen. Daartoe richten we ons (onder meer) op koppelingen van bestanden waar wij over beschikken.

In de derde fase richt de strategie zich op individuele contacten. Enkel wanneer we constateren of een gefundeerd vermoeden hebben dat de regelgeving niet (op de juiste wijze) wordt nagekomen, spreken we personen aan op de verplichting tot naleving. Dat gebeurt door een gepersonaliseerde benadering waarbij we mensen informeren over de regelgeving en de sancties, de wijze waarop ze aan die regel-

geving kunnen voldoen, welke stappen ze daartoe dienen te zetten, welke termijn we redelijk achten en welke ondersteuning we bieden. Pas als we constateren dat personen niet binnen de gestelde termijn reageren, en geen ondersteuning vragen, komen we toe aan de fase van repressief handhaven (sanctioneren). De wijze waarop we de fases 2 tot en met 4 inrichten worden per proces beschreven in de bijlagen I tot en met IV.

De hiervoor getoonde omgekeerde pyramide illustreert onze aanpak. Deze gaat van grofmazig naar fijnmazig maar toont eveneens de voorziene filterende werking. We gaan er vanuit dat na de tweede en derde fase nauwelijks sprake zal zijn overtredingen die zich lenen voor repressieve handhaving in de vierde fase. Uiteraard kunnen personen ervoor kiezen handhaving uit te lokken om een individuele zaak voor te leggen aan (bijvoorbeeld) de bestuursrechter. Niemand kan in de vierde fase van repressief handhaven terecht komen zonder voorafgaande informatieverstrekking in fase 3. Wij garanderen dat niemand jegens wie wij repressief handhaven zich, objectief gezien, kan beroepen op onbekendheid met de regelgeving. Iedereen jegens wie wij repressief handhaven is in het voortraject persoonlijk benaderd.

Wij achten deze aanpak het meest rechtvaardig. Allereerst om reden dat tweede woningbezit tot 31 december 2023 in bijna alle gevallen rechtmatig is toegestaan. Voor toeristische verhuur geldt dat dit in bijna alle gevallen niet is toegestaan volgens het bestemmingsplan maar dat hier nimmer actief op is gehandhaafd. Tweede woningbezit en -gebruik was tot 1 januari 2024 in (nagenoeg) alle gevallen legaal. Toeristische verhuur was nimmer een prioriteit in toezicht en handhaving. Deze ommezwaai in handelen van de gemeente maakt onze verantwoordelijkheid groot om recht te doen aan de belangen van woningeigenaren en -gebruikers. Dat doen we aanvullend door matiging van de sancties in de vierde fase, doch primair door (extra) inzet in de fasen 1 tot en met 3.

Toezicht en handhaving dient wel een legitiem doel. Dat doel wordt niet bereikt door regels enkel aan het papier toe te vertrouwen en daar niets mee te doen. Een verschil kan pas worden gemaakt als wij toezicht houden en waar nodig handhaven. De reden waarom we deze regels stellen hebben we uitgelegd in het Beleidsplan Wonen<sup>9</sup>, in de Huisvestingsverordening en de daarbij behorende toelichting<sup>10</sup> en, kort samengevat, in paragraaf 2 van dit kader. Behalve onze eigen inzet kunnen belanghebbenden ons ook verzoeken om handhavend op te treden tegen (vermeende) overtredingen. Ook daarover gaat dit kader.

Repressief handhaven doen we, afhankelijk van de overtreding door:

- a. Het opleggen van een bestuurlijke boete<sup>11</sup>;
- b. Het opleggen van een last onder dwangsom;
- c. Het intrekken van een vergunning;
- d. Het intrekken of opleggen van een vergunningvoorschrift.

Welk instrument we ten aanzien van welke overtreding inzetten bespreken we in de bijlagen I tot en met IV.

#### 5. Effect dat wordt nagestreefd

Met toezicht en handhaving op de Huisvestingsverordening streven we de volgende doelstellingen na.

- a. Een rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte: we geven voorrang aan woningzoekenden die een woning zoeken voor permanente bewoning.
- b. Behoud van de woningvoorraad: we voorkomen dat woningen die geschikt zijn voor permanente bewoning voor andere doelen worden gebruikt.
- c. Behoud van de prettige leefomgeving: we voorkomen dat de leefbaarheid onder druk komt te staan door extra inzet in die kernen waar relatief gezien minder permanent wordt gewoond en door actief te handelen bij klachten. Uitgangspunt is en blijft dat woonkernen primair zijn bedoeld om te wonen.
- d. Een gelijk speelveld voor professionele en particuliere aanbieders van toeristische overnachtingsmogelijkheden

Om deze effecten te bereiken zetten we ons in om de volgende nalevingsdoelstellingen te bereiken:

- a. Eigenaren van woningen die als tweede woning worden gebruikt beschikken over een tweede woningvergunning.
- b. Toeristische verhuur vindt plaats enkel in die woningen die voorafgaand geregistreerd zijn en waarbij de betreffende overnachting is gemeld.
- c. Toeristische verhuur is ondergeschikt aan de woonfunctie en vindt maximaal 28 nachten per jaar plaats.

9) Beleidsplan Wonen gemeente Sluis (2023-2032) 'Woondoelen Waarmaken in Sluis', vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 22 juni 2023.

10) Raadsbesluit 22 juni 2023.

11) Ten aanzien van het opleggen van de bestuurlijke boete is apart van dit document een werkproces "de bestuurlijke boete in de praktijk" vastgesteld.

- d. Toeristische verhuur vindt plaats in woningen die (brand)veilig zijn.
- e. Aanbieders van toeristische verhuur voldoen in gelijke mate als professionele aanbieders van overnachtingsmogelijkheden aan overige wet- en regelgeving.

We streven naar een hoge mate van nalevingsgedrag. Daarmee bereiken we tevens dat de cijfers over het gebruik van woningen binnen de gemeente Sluis zo veel mogelijk betrouwbaar zijn en aldus de inzet van beleidsinstrumenten goed gewogen kan worden bij evaluatie van het beleid in 2026. De prioriteiten die we stellen voor 2024 en 2025 leggen we uit in bijlage I tot en met IV.

## 6. Toezichtstrategie

We hanteren de volgende strategie.

Handhaving op meldingen van overlast: één van de doelstellingen van de Huisvestingsverordening is het bevorderen van een prettig woonklimaat. Dat maakt dat wij meldingen van overlast door omwonenden serieus nemen. Iedere melding van overlast leidt tot een actie om te bezien of aan de wet- en regelgeving wordt voldaan. Dat kan ook buiten dit kader liggen. Bij meldingen brengen we een bezoek ter plaatse en bekijken we de oorzaken van overlast. Bij herhaalde meldingen leggen we contact met politie. Indien sprake is van meldingen van overlast en de woning is in eigendom van een woningcorporatie leggen we daar contact. We onderzoeken of wordt voldaan aan de eisen omtrent het beheer van de woning zoals die in de verordening zijn gesteld. Bij verzoeken om handhaving door omwonenden geldt in principe de beginselplicht tot handhaving. Bij meldingen van overlast hanteren we ons klachtenprotocol.

Overige meldingen door derden: behalve meldingen van overlast ontvangen wij meldingen van (potentiële) overtredingen. We registreren deze overige meldingen als signalen. Alle signalen worden door ons geregistreerd, (administratief) getoetst op naleving en waar nodig opgevolgd. Bij niet-naleving kan in het uiterste geval repressieve handhaving volgen.

Actief toezicht: onder actief toezicht verstaan we de situatie dat het initiatief tot toezicht vanuit de gemeente zelf komt. Er is dus geen sprake van een verzoek of melding van een derde. We houden actief toezicht overeenkomstig de benoemde prioriteiten in dit kader. Toezicht kan administratief plaatsvinden en kan bestaan uit toezicht in 'het veld'. We voorkomen dat toezicht en handhaving willekeurig worden toegepast.

Prioriteiten zijn duidelijk: we houden ons aan de prioriteiten zoals benoemd in dit kader. Dit kader kan zodoende worden gelezen als aanvulling op het HUP 2024. Een inschatting van de benodigde capaciteit behoort bij dit kader.

Gedogen: de gemeente Sluis kent een gedoogstrategie. Deze strategie wordt omschreven in de Zeeuwse strategie voor Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH-beleid). Wij gaan terughoudend om met het gedogen van illegale situaties middels een gedoogbeschikking. In de gedoogstrategie staat in welke situaties en onder welke condities we tijdelijk niet handhaven.

Administratie en evaluatie: we registreren alle data geanonimiseerd in totale aantallen om mee te wegen bij de evaluatie van de effectiviteit van het beleid. Evaluatie van toezicht en handhaving loopt mee in de reguliere tussentijdse evaluaties van het woonbeleid (1x per 2 jaar). Om die reden ziet dit kader op 2 kalenderjaren. Na evaluatie zal het kader worden herzien en, waar nodig, herijkt. Bij de evaluatie wegen we tevens de kosten (inzet uren) mee.

Mandaat: de in dit kader benoemde bevoegdheden mandateren we conform het principe zoals de mandaatregeling dat thans ook kent. Wij passen de mandaatregeling aan. Het opleggen van bestuurlijke boetes en beschikkingen last onder dwangsom worden in 2024 en 2025 niet gemandateerd.

Geen privaatrechtelijke bemoeienis: wij richten ons bij toezicht en handhaving op de taak zoals we die uitvoeren conform de Huisvestingsverordening. De vraag of een woning feitelijk als tweede woning wordt gebruikt en/of toeristisch wordt verhuurd door een huurder toetsen wij niet in de privaatrechtelijke verhouding tussen de verhuurder en de huurder van het onroerend goed. Het feit dat wij bekend zijn met het gebruik als tweede woning of toeristische verhuur van een woonruimte impliceert niet dat dit bekend is of toegestaan wordt door een (eventuele) woningeigenaar, hypotheekverstrekker of anderszins. De enige uitzondering die wij hierop maken is dat wij overleg hebben met de verhuurder in gevallen van (aangetoonde) overlast.

Grondgebied van de gemeente: bij toezicht en handhaving maken we geen onderscheid tussen de verschillende kernen (deelgebieden) van de gemeente. Wel zijn we ons er van bewust dat we niet op alle plaatsen tegelijkertijd toezicht kunnen uitoefenen. Dat maakt dat we er voor kiezen om ons eerst te richten op de kernen die in de kuststrook liggen en daarna op het overige grondgebied van de gemeente.

*Aldus vastgesteld op 6 mei 2024,  
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS.  
De secretaris, De burgemeester,  
S.l. de Kievit-Minnaert mr. M.M.D. Vermue*

## **BIJLAGE I: Het verbod om zonder vergunning een woonruimte als tweede woning te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken**

### Wat streven we na?

We streven na dat woningen worden gebruikt voor permanente bewoning, tenzij sprake is van een vergunningvrij recht tot gebruik of tenzij sprake is van een vergunning.

Het verbod geldt enkel voor woonruimte binnen het werkingsgebied die we als schaars aanmerken en daarbij niet voor woonruimte met een WOZ-waarde boven de € 355.000. Voor woningen die op 31 december 2023 als tweede woning worden gebruikt geldt een overgangsregeling.

We maken aldus onderscheid in een aantal groepen:

- Woningen buiten het werkingsgebied: in hoofdregel gaat het om panden met een woonbestemming (of een bestemming waar wonen is toegestaan) in het buitengebied en in de badplaatsen. Deze woningen kunnen vergunningsvrij als tweede woning worden gebruikt, ongeacht de waarde<sup>12</sup>.
- Woningen binnen het werkingsgebied die reeds op 31 december 2023 als tweede woning werden gebruikt: voor woonruimte met een WOZ-waarde tot € 355.000 geldt dat op aanvraag vergunning wordt verleend voor het gebruik van tweede woning. De eigenaar kan het gebruik relatief eenvoudig aantonen: indien sprake is van eigendom op 31 december 2023 en sprake is van een aanslag Forensenbelasting<sup>13</sup> dan wordt de vergunning verstrekt. Indien de WOZ-waarde hoger is dan € 355.000 dan wordt geen vergunning verstrekt. Er is immers geen sprake van een vergunningplicht. Mocht de WOZ-waarde op enig moment in de toekomst dalen tot onder de drempelwaarde dan vallen die woningen alsnog onder het overgangsrecht, mits en voor zover op dat moment sprake is van een onafgebroken gebruik als tweede woning dat vóór 31 december 2023 is ontstaan. Vergunningen onder het overgangsrecht zijn objectgebonden. De vergunning staat wel op naam van de eigenaar. De vergunning is overerfbaar en is overdraagbaar bij verkoop of schenking. De vergunning wordt ingetrokken op het moment dat het gebruik als tweede woning wordt gestaakt. We controleren dit bij een verzoek om de tenaamstelling van een vergunning te wijzigen.
- Woningen binnen het werkingsgebied die voor 1 januari 2024 niet als tweede woning worden gebruikt en een WOZ-waarde hebben hoger dan € 355.000: voor deze woningen geldt de vergunningplicht niet. Deze woningen mogen zowel voor permanente bewoning als voor tweede bewoning worden ingezet<sup>14</sup>. Indien de WOZ-waarde op enig moment daalt onder de dan geldende drempelwaarde, dan kan op verzoek een persoonsgebonden vergunning worden aangevraagd. Bij overdracht van de woning geldt dat deze woning beschikbaar dient te worden gesteld voor permanente bewoning.
- Woningen binnen het werkingsgebied die voor 1 januari 2024 niet als tweede woning worden gebruikt en een WOZ-waarde hebben lager dan € 355.000: voor deze woningen geldt een vergunningplicht. Deze woningen zijn primair bedoeld voor permanente bewoning. Eerst onder de voorwaarden uit de verordening kan vergunningverlening aan de orde zijn.

### Hoe willen we dat bereiken: wat hebben we al gedaan?

We verlenen enkel vergunning op aanvraag. Algemene communicatie in de eerste fase is besproken in paragraaf 4.

In de tweede fase zetten we in op individuele informatieverstrekking. We hebben in januari 2024 die personen aangeschreven waarvan we vermoeden dat sprake was van tweede bewoning. We hebben dit gedaan door een koppeling te maken van een bestand met woningen binnen het werkingsgebied met een WOZ-waarde lager dan € 355.000 met een bestand van adressen waar in 2023 Forensenbelasting is betaald. We schrijven deze personen aan met het verzoek een aanvraag digitaal in te dienen. Eind maart 2024 is deze aanschrijving herhaald voor die personen die geen gehoor hebben gegeven aan de aanschrijving in januari 2024. Bij de mailing van eind maart 2024 is, behalve van de adressen in de gemeente Sluis, zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van de buiten de gemeente gelegen (woon)adressen van de eigenaren.

Onze globale inschatting is dat 650 woningen die aan de criteria voldoen ultimo 2023 in gebruik zijn als tweede woning<sup>15</sup>. Op dit moment hebben we 425 vergunningen verleend. Wij verwachten ultimo juni 2024 475 vergunningen te hebben verleend. Dat betekent dat we het nalevingsgedrag globaal inschatten op 73%. We streven ultimo 2025 naar een nalevingspercentage van 100%.

### Hoe willen we dat bereiken: wat gaan we doen?

12)Uiteraard onder de voorwaarde dat het Omgevingsplan het gebruik als tweede woning niet strijdig acht met de bestemming.

13)Forensenbelasting wordt geheven van de persoon die niet het hoofdverblijf in de gemeente heeft maar meer dan 90 dagen een gemeubileerde woning voor zichzelf of zijn gezin ter beschikking heeft.

14)Dit geldt uiteraard voor zover dit ook planologisch is toegestaan. Bij nieuwbouw wordt sedert 1 januari 2024 de eis van permanente bewoning planologisch geborgd.

15)Deze inschatting is vrij globaal. Eén van de belangrijke doelstellingen van dit kader is juist om tot betrouwbare cijfers omtrent de woningvoorraad te komen. Het is bijvoorbeeld niet aannemelijk dat het nalevingsgedrag bij het aangeven van de belastingplicht forensenbelasting 100% is. Daarnaast zijn inwoners van de gemeente die een tweede woning binnen de gemeente hebben niet forensenbelastingplichtig.

De periode vanaf 1 juli 2024 tot en met 31 december 2025 gebruiken we om het nalevingspercentage naar (nagenoeg) 100% te krijgen. We schatten in dat op basis van onderstaande acties bij benadering 175 situaties verspreid over 2024 en 2025 een individuele opvolging verdienen. We schatten in dat we het instrument van de bestuurlijke boete enkel moeten inzetten in die situaties dat bewust een rechterlijke toetsing van de Huisvestingsverordening wordt uitgelokt. In de urenramingen gaan we uit van 10 dossiers.

In 2024 richten we ons in eerste instantie op alle woningen in de woonkernen (werkingsgebied) Groede, Nieuwvliet, Cadzand-dorp, Zuidzande en Retranchement waar in 2023 forensenbelasting is betaald en die een WOZ-waarde hebben lager dan € 355.000. We controleren (administratief) of er een persoon is ingeschreven in de Basisregistratie Personen. We controleren (visueel) of de betreffende woning leeg staat. Indien de woning gemeubileerd is, er geen persoon staat ingeschreven in de BRP en voor de betreffende woning in 2023 forensenbelasting is betaald vermoeden we dat de woning als tweede woning wordt gebruikt. Voor die woningen schrijven we de eigenaar aan (fase 3). In deze fase krijgen eigenaren de gelegenheid hun zienswijze te geven omtrent het gebruik van de woning.

Volgend hierop herhalen we deze aanpak voor de overige kernen.

Ten aanzien van woningen die na 1 januari 2024 in gebruik worden genomen maken we in 2025 een bestandsvergelijking van woningen die op 1 januari 2024 wel een BRP inschrijving kenden, op 1 januari 2025 niet, een waarde onder de € 355.000 hebben en geen vergunning hebben. We controleren de eigendomsgegevens, de feitelijke staat en bespreken met de eigenaar de feitelijke staat. Indien blijkt dat een woning zonder vergunning in gebruik is genomen als tweede woning (en vergunningverlening niet tot de mogelijkheden behoort) treden we handhavend op (fase 3 en indien nodig fase 4).

In het tweede half jaar 2025 bekijken we welke woningen met een zuivere woonbestemming in de woonkernen met een waarde tot € 355.000 niet permanent worden bewoond, en niet beschikken over een vergunning voor het gebruik als tweede bewoning en niet voorkomen in de leegstandsadministratie. De resultaten van deze analyse worden individueel opgevolgd voor zover gebruik als tweede woning wordt vermoed.<sup>16</sup>

Veldonderzoek wordt zoveel als mogelijk per kern geclusterd. We voeren in de zomer van 2024 en in de zomer van 2025 een veldonderzoek uit waarbij we onder meer de feitelijke leegstand (proberen) visueel waarnemen.

We richten ons in 2024 en 2025 niet actief op controle op verleende vergunningen. We controleren enkel steekproefsgewijs die woningen die van eigenaar zijn veranderd en bezien in hoeverre sprake was van object- of persoonsgebonden toestemming. Bij objectgebonden toestemming verlenen we in principe opnieuw vergunning objectgebonden toestemming, tenzij blijkt dat een vergunning niet verleend kan worden of in het verleden op onjuiste gegevens is verleend. Bij persoonsgebonden toestemming verlenen we in principe niet opnieuw toestemming, tenzij aan de voorwaarden uit de verordening wordt voldaan. Objectgebonden toestemming wordt ingetrokken indien geconstateerd wordt dat op enig moment een persoon ingeschreven is (geweest) in de BRP.

Optreden in fase 4 gebeurt altijd door middel van het werkproces bestuurlijke boete. Een tweede constatering kan eerst tot een bestuurlijke boete leiden 14 dagen na het bekendmaken van de beschikking tot het opleggen van een bestuurlijke boete<sup>17</sup>.

<sup>16</sup>Uit bestandsvergelijking kan ook ander gebruik worden geconstateerd, zoals huisvesting van tijdelijke werknemers. Deze constateringen hebben geen handhavingsprioriteit in 2024 en 2025.

<sup>17</sup>Zie voetnoot 20.

## **Bijlage II: Verboden om een woonruimte voor toeristische verhuur, daaronder begrepen Bed & Breakfast, aan te bieden zonder een registratienummer te vermelden**

### Wat streven we na?

We streven na dat iedere woning die toeristisch wordt verhuurd over een registratienummer beschikt en dit registratienummer bij iedere aanbieding voor toeristische verhuur vermeldt.

Voor de woonruimten die geregistreerd zijn en verhuurd worden streven we na dat een gelijk speelveld wordt bereikt tussen professionele verhuurders en aanbieders van woonruimte.

### Hoe willen we dat bereiken: wat hebben we al gedaan?

De registratieplicht voor toeristische verhuur bestaat reeds sedert 1 januari 2023. De algemene communicatielijnt loopt daarmee al iets langer. Algemene communicatie in de eerste fase is besproken in paragraaf 4.

We constateerden reeds eerder dat exacte aantallen van woonruimte die toeristisch wordt verhuurd lastig is in te schatten. Tot 2023 is hier, anders dan in de sfeer van de toeristenbelasting, nauwelijks inzicht in. In het inmiddels ingetrokken kader toeristische verhuur maakten we eerder een grofmazige inschatting van 300 tot 1000 woningen in 2018<sup>18</sup>.

Inmiddels zijn 652 woningen geregistreerd<sup>19</sup>. Het registratiesysteem is een landelijk in samenwerking met de VNG ontworpen systeem en eenvoudig ontsloten via de website van de gemeente Sluis. Registratie is een eenmalige handeling en is gratis. Het betreft aldus een vrij statische administratie met lage administratieve lasten. We streven naar een nalevingspercentage van 100% ultimo 2025. We zijn ons ervan bewust dat er altijd een klein aantal woningen ondergeschikt wordt verhuurd zonder dat hier openbaar voor wordt geadverteerd.

### Hoe willen we dat bereiken: wat gaan we doen?

De periode vanaf 1 juli 2024 tot en met 31 december 2025 gebruiken we om het nalevingspercentage naar nagenoeg 100% te krijgen.

De eerste ervaring leerde ons dat voornamelijk woningen zonder BRP-registratie worden verhuurd. Alle verleende vergunningen voor gebruik als tweede woning gaan vergezeld van informatie waarbij de vergunninghouder wordt geïnformeerd over de (on)mogelijkheden om een woonruimte toeristisch te verhuren en de regels die gelden. Op deze wijze worden eigenaren van tweede woningen geïnformeerd over de regelgeving.

In 2024 zetten we in op 'scraping'. Een daartoe gespecialiseerd bedrijf analyseert de op internet beschikbare data van (grote) verhuurplatforms en zoekt daarbij naar locaties in de gemeente Sluis die voor vakantieverhuur worden aangeboden. Daarbij wordt gezocht naar (nieuwe) advertenties, details van de aanbiedingen, review teksten en review scores van accommodaties. Daarbij worden zowel postcodes als registratienummers gevonden. Scraping wordt maandelijks herhaald. Deze webscraping wordt in 2024 niet ingezet om individuele aanbieders aan te schrijven. We schrijven in 2024 de aanbieders (platforms) aan om hen te wijzen op de verplichting die ze op grond van de Huisvestingsverordening hebben om zorg te dragen dat adverteerders een registratienummer vermelden. We (her)controleren of de adverteerders aan deze verplichting voldoen. Het idee is dat individuele aanbieders niet meer kunnen adverteren en zodoende door tussenkomst van de adverteerders alsnog een registratienummer bij de gemeente aanbieden. Indien tussenpersonen (verhuurplatforms) bij herhaling niet voldoen aan de verplichting bij iedere aanbieding een registratienummer te vermelden treden we op grond van artikel 12 lid 2 van de verordening op tegen deze tussenpersoon.

Daarnaast zetten we in 2024 en in 2025 in op een veldonderzoek in alle kernen om te controleren op signalen van toeristische verhuur. We combineren dit met het in bijlage I aangehaalde onderzoek op leegstand. We gebruiken bij dit veldonderzoek de checklist mogelijke signalen van toeristische verhuur en het model-controlerapport van de VNG. Specifiek richten we ons daarnaast op mogelijke verhuur van bijgebouwen. Dat laatste volgen we los van dit kader op. Daar waar we constateren dat sprake is van een vermoeden van toeristische verhuur zonder dat sprake is van een registratienummer doen we aanvullend onderzoek en schrijven we personen aan (fase 3).

In de zomer van 2025 herhalen we het veldonderzoek en onderzoeken we de aanbiedingen die via lokale verhuurkantoren worden gepubliceerd. Eerst in 2026 richten we ons ook op die adressen waar Bed&Breakfast wordt geëxploiteerd. Wij achten het opportuun om nalevingsgedrag van Bed&Breakfast een lagere prioriteit toe te kennen: het kenmerk van een B&B is dat de hoofdgebruiker ten tijde van de overnachting aanwezig is en de woonfunctie centraal blijft staan. Dat maakt de kans op overlast aanmerkelijk kleiner.

Ten aanzien van de doelstelling van het gelijke speelveld zetten we reeds vanaf 2023 in op controles op brandveiligheid. We selecteren zowel in 2023 als in 2024 als in 2025 10 woningen die we controleren op brandveiligheidseisen die horen bij logiesfunctie. Mochten daar tekortkomingen blijken dat treden we handhavend op. De eerste ervaringen uit 2023 leren ons dat hier geen (grote) tekortkomingen blijken. Mocht in 2024 blijken dat meerdere woningen met (ernstige) tekortkomingen kampen dan verhogen

18)Kader toeristische verhuur 2022, vastgesteld bij Raadsbesluit van 23 december 2021. Het gaat dan om alle panden waar bewoning is toegestaan, los van de WOZ-waarde en los van de ligging binnen of buiten de woonkernen.

19)Per 1 april 2024.



---

we de taakstelling van 10 naar 20 woningen in 2025. Brandveiligheidscontroles doen we op basis van steekproeven uit het bestand van geregistreerde woningen.

In 2024 zetten we in op actief informeren van personen over de (toeristen)belastingplicht die behoort bij het verhuren van de woning. In 2025 intensiveren we de aanpak. We bekijken met de uitvoeringsorganisatie de mogelijkheden.

In het tweede halfjaar van 2024 en het eerste halfjaar van 2025 zetten we in op het zoveel als mogelijk filteren van de vervuiling uit het registratiesysteem. We constateren dat een aantal verblijfsrecreatieve eenheden (vaak in de badplaatsen of op vakantieparken) is geregistreerd terwijl dit niet nodig is. De regelgeving geldt enkel voor woonruimte. Personen die ten onrechte een registratie hebben aangevraagd worden door ons aangeschreven met de mededeling dat de regelgeving op het gebied van meldingen en nachtcriterium voor hen niet geldt. Personen die terecht een woning hebben geregistreerd ontvangen van ons een informatiebrochure met de spelregels.

Repressief optreden op grondslag van artikel 8 lid 1 van de verordening vindt plaats door het overwegen van een bestuurlijke boete.

### **Bijlage III: Verboden om een woonruimte, voor toeristische verhuur in gebruik te geven zonder voorafgaande melding**

#### Wat streven we na?

We streven na dat iedere overnachting in een geregistreerde woonruimte binnen het werkingsgebied voorafgaand aan die overnachting wordt gemeld.

Bij iedere overnachting geldt dat een gelijk speelveld wordt bereikt tussen professionele verhuurders en aanbieders van woonruimte. Dat betekent dat de woning aan alle (brand)veiligheidseisen voldoet en dat aan de (toeristen)belastingplicht wordt voldaan.

#### Hoe willen we dat bereiken: wat hebben we al gedaan?

De meldingsplicht voor toeristische verhuur is nieuw sinds 1 januari 2024. Algemene communicatie in de eerste fase is besproken in paragraaf 4.

#### Hoe willen we dat bereiken: wat gaan we ervoor doen?

Anders dan de registratieplicht is de meldingsplicht een continue doorlopende handeling. Daarmee betreft dit een veel meer dynamisch proces. Dat vraagt goede informatieverstrekking. We zien 2024 als een leerjaar. We zetten in op informatieverstrekking en doen veldcontroles. We stellen geen doel ten aanzien van het nalevingsgedrag voor 2024 en 2025.

In bijlage II hebben we de ambitie uitgesproken dat ultimo 2025 bij benadering 100% van de woningen die toeristisch worden verhuurd zijn geregistreerd. We schrijven op 1 juli 2024 en op 1 juli 2025 iedere eigenaar van een geregistreerde woning die nog geen overnachtingen heeft gemeld aan met een instructie hoe overnachtingen worden geregistreerd. Deze personen wijzen wij op de verplichtingen.

In de zomer van 2024 en de zomer van 2025 zetten we in op veldcontroles. In 2025 zetten we tevens in op administratieve controles.

Bij veldcontroles wordt gelet op signalen dat de betreffende woningen op het betreffende moment feitelijk worden verhuurd. Controles richten zich met nadruk op tijdstippen dat de kans op verhuur groot is. Het gaat dan (bijvoorbeeld) om specifieke kernen op specifieke tijdstippen in het hoogseizoen. De exacte inzet wordt niet-openbaar bepaald. In 2024 en 2025 geldt dat bij geground vermoeden een gepersonaliseerde aanschrijving aan de eigenaar volgt (fase 3-aanpak). Personen die op basis van deze gepersonaliseerde aanschrijving, met voorwaarschuwing dat een bestuurlijke boete wordt opgelegd bij constatering vanaf dat moment, zijn aangeschreven krijgen (meerdere) hercontroles op het betreffende adres.

Bij administratieve controles bezien we op basis van de webscraping-methode de afgegeven recensies. We koppelen de recensies aan de meldingen. Bij een geground vermoeden van niet-gemelde overnachtingen schrijven we de eigenaar de woning aan (fase 3-brief). Vanaf twee weken na deze brief worden gericht veldcontroles gebracht aan deze woningen op tijden dat geen overnachtingen zijn gemeld en de kans hierop groot is (hoogseizoen, vrijdagmiddag, feestdagen).

Repressieve handhaving vindt plaats middels het werkproces bestuurlijke boete. Na het opleggen van een bestuurlijke boete achten wij een termijn van 14 dagen redelijk om gedragswijziging te bevorderen<sup>20</sup>.

---

20) Een bestuurlijke boete wordt gezien als een strafmaatregel waarvoor het principe geldt dat een overtreder niet tweemaal kan worden beboet voor dezelfde overtreding. In een uitspraak van de Rechtbank Alkmaar (ECLI:NL:RBALK:2005:AL7698) overwoog de Rechtbank dat een automobilist die 2x werd geflitst binnen 100 meter voldoende ruimte en tijd had om op de rem te trappen. Wij achten in lijn hiermee een termijn van 14 dagen redelijk om een gedragsverandering te bewerkstelligen om alsnog overnachtingen te melden.

## **Bijlage IV: Verboden om een woonruimte voor toeristische verhuur in gebruik te geven voor meer dan 28 dagen per jaar**

### Wat streven we na?

We streven na dat woningen slechts ondergeschikt worden verhuurd en daarmee niet meer dan 28 nachten per jaar in gebruik worden gegeven voor toeristische verhuur.

### Hoe willen we dat bereiken: wat hebben we al gedaan?

De meldingsplicht voor toeristische verhuur is nieuw sinds 1 januari 2024. Algemene communicatie in de eerste fase is besproken in paragraaf 4.

### Hoe willen we dat bereiken: wat gaan we ervoor doen?

Het is eenvoudig om uit het meldingssysteem te herleiden welke woning meer dan 28 nachten is verhuurd. Dat maakt dat 100% van de gevallen opvolgen krijgt.

Iedere woningeigenaar die het maximum van 28 nachten heeft bereikt schrijven we aan met de mededeling (a) dat het verboden is de woning nog meer nachten in gebruik te geven en (b) dat het niet is toegestaan in de rest van het kalenderjaar een aanbieding te publiceren.

Deze verboden gedragingen betreffen een nalaten zodat een termijn voor nakoming niet aan de orde is. Gesteld wordt dat een constatering na aanschrijving een boetewaardige gedraging betreft (fase 3-aanschrijving).

Zonder voorafgaande aanschrijving worden geen bestuurlijke boetes opgelegd. Indien na de aanschrijving wordt geconstateerd dat opnieuw overnachtingen worden gemeld dan wordt een bestuurlijke boete overwogen (fase 4). Nieuwe constatering na verloop van 14 dagen na het opleggen van de bestuurlijke boete zien we als nieuwe overtreding<sup>21</sup>. Bij een derde overtreding zetten we artikel 12 van de verordening in middels het opleggen van een Last onder dwangsom waarbij de dwangsom baseren op het boetemaximum.

Alle woningen die het maximale aantal van 28 nachten hebben bereikt zetten we op een lijst. Deze lijst koppelen we aan de maandelijkse scrapingrapportage. Mocht blijken dat alsnog een aanbieding wordt vermeld dan schrijven we de tussenpersoon die aanbiedt aan met het verzoek de advertentie te verwijderen.

---

21)Zie voetnoot 20.

## Bijlage V: Sanctiematrix

Wij hanteren bijgaande sanctiematrix bij handhaving van de Huisvestingsverordening (vanaf fase 4).

Overtreding (artikel Huisvestingsverordening)	Wijze van optreden	1 e constatering	2 e constatering	3 e constatering
Verbod om zonder de vereiste vergunning een woonruimte als tweede woning te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken (artikel 3)	Bestuurlijke boete (maximum is € 22.500)	Bestuurlijke boete van 1/3e deel van het boetemaximum € 7.500		
Verboden om een woonruimte voor toeristische verhuur, daaronder begrepen Bed & Breakfast, aan te bieden zonder een registratienummer te vermelden (artikel 8)	Bestuurlijke boete (maximum is € 9.000)	Bestuurlijke boete van 1/3e deel van het boetemaximum € 3.000.	Bestuurlijke boete van 2/3e deel van het boetemaximum € 6.000.	Last onder dwangsom met verbod een woning aan te bieden ex artikel 12 verordening
Verboden om een woonruimte, voor toeristische verhuur in gebruik te geven zonder voorafgaande melding (artikel 9 lid 1)	Bestuurlijke boete (maximum is € 9.000)	Bestuurlijke boete van 1/3e deel van het boetemaximum € 3000	Bestuurlijke boete van 2/3e deel van het boetemaximum € 6.000.	Last onder dwangsom met verbod een woning aan te bieden ex artikel 12 verordening
Verboden om een woonruimte voor toeristische verhuur in gebruik te geven voor meer dan 28 dagen per jaar (artikel 9 lid 2)	Bestuurlijke boete (maximum is € 22.500)	Bestuurlijke boete van 20% van het boetemaximum € 4.500.	Indien na afloop van 14 dagen na de boetebeschikking een nieuwe constatering wordt gedaan: € 4.500 + € 200 voor iedere overnachting meer dan 28 nachten.	Last onder dwangsom met verbod een woning aan te bieden ex artikel 12 verordening
Verbod om een aanbieding te publiceren in een kalenderjaar waarin reeds 28 dagen is verhuurd (artikel 11)	Last onder dwangsom aan de tussenpersoon die de aanbieding publiceert.	Last onder dwangsom met begunstigings-termijn van 14 dagen en dwangsom gebaseerd op het meer dan 28 dagen per jaar in gebruik geven. Dwangsom is € 4.500		

Ten aanzien van de genoemde bedragen (boetes en dwangsommen) geldt dat dit bedragen zijn die worden opgelegd indien geen sprake is van bijzondere omstandigheden die tot matiging of verzwaring leiden. Bij ieder voorgenomen besluit wordt gevraagd om een zienswijze te geven waarbij ruimte is om te motiveren of sprake is van bijzondere omstandigheden die tot matiging leiden. Verminderde verwijtbaarheid, beperkte ernst van de overtreding of geringe financiële draagkracht kunnen worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden. De hoogte van de boete dient afgestemd te zijn aan de overtreding. De rechter toetst evenredigheid. Het verkrijgen van inkomsten is uitdrukkelijk geen doel. De hiervoor genoemde bedragen zijn gebaseerd op de verdienmogelijkheden die samengaan met toeristische verhuur en de benodigde prikkel om aan de regelgeving te voldoen. De boetes zijn relatief hoog. Dit is gebaseerd op wetgeving die wil voorkomen dat het illegaal verhuren van woonruimten winstgevend kan gebeuren<sup>22</sup>. Bij recidive verhogen we de eerdere sanctie.

22)Zie de toelichting bij artikel 35 Huisvestingswet.

## Bijlage VI: Urenraming

In bijgaande urenraming is gerekend met (bij benadering) 1,5 FTE aan toezicht- en handhavingscapaciteit overeenkomstig de wens van de gemeenteraad hieromtrent en de bijbehorende dekking ten behoeve van uitvoering van controle op de verordening ad € 150.000 structureel per jaar.

Omschrijving	Aantal	Normuren	Totaal uren in 2024 en 2025
<b>Algemeen</b>			
Gerichte informatieverstrekking / campagnes			72
Veldonderzoek per kern x 2 jaar (tweede woningen en registraties)	30	16	480
Afwikkeling overlastdossiers	5	20	100
<b>Verbod om zonder vergunning een woonruimte als tweede woning te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken</b>			
Individuele opvolging van dossiers	175	2,5	438
Bestuurlijke boete-dossiers	10	16	160
Controle op wijziging eigendom			40
<b>Verboden om een woonruimte voor toeristische verhuur, daaronder begrepen Bed &amp; Breakfast, aan te bieden zonder een registratienummer te vermelden</b>			
Filteren systemen op ten onrechte geregistreerde objecten			50
Analyse scraping per maand	18	2	36
Opvolging scraping (tussenpersonen via internet)	5	16	80
Opvolging tussenpersonen lokale verhuurkantoren	5	16	80
Opvolging dossiers uit veldonderzoek (schatting gemiddeld 10 per kern)	150	4	600
Bestuurlijke boete-dossiers	10	16	160
Controle brandveiligheid	20	16	320
<b>Verboden om een woonruimte, voor toeristische verhuur in gebruik te geven zonder voorafgaande melding</b>			
Analyse scraping per maand (vanaf april 2025)	9	4	36
Veldonderzoek (gemiddeld 3 per kern per jaar)	90	8	720
Opvolging veldonderzoek (schatting gemiddeld 10 per kern)	150	4	600
Bestuurlijke boete-dossiers	10	16	160
<b>Verboden om een woonruimte voor toeristische verhuur in gebruik te geven voor meer dan 28 dagen per jaar</b>			
Administratief onderzoek per maand (vanaf juli 2024)	18	2	36
Bestuurlijke boete-dossiers	10	16	160
Opvolging tussenpersonen	10	2	20
TOTAAL UREN 2024 EN 2025			4348
Beschikbare uren 2024 toezicht 1,0 FTE	1	1450	1450
Beschikbare uren 2025 toezicht 1,0 FTE	1	1450	1450
Juridische capaciteit 0,5 FTE per jaar	2	725	1450
TOTAAL BESCHIKBARE CAPACITEIT			4350