

# > HANDHAVING MB-ALLnieuws

> toezicht > beleid > juridisch

## Gemeenten moeten duidelijkheid geven over permanente bewoning

'Gemeenten en provincies krijgen meer ruimte om recreatiecomplexen in bepaalde gebieden een woonbestemming te geven. Met dit voorstel wil minister Dekker van VROM een oplossing bieden voor de problematiek rond permanente bewoning van recreatiewoningen. Om probleemsituaties in de toekomst te voorkomen wordt ingezet op een actief handhavingsbeleid. De minister verwacht dat gemeenten en provincies zo snel mogelijk - uiterlijk 31 december 2004 - en naar eigen inzicht invulling geven aan het beleid.'



Minister Dekker scherpt regeling aan in de nota Ruimte, die dit voorjaar uit zal komen.

De afgelopen maanden heeft u veelvuldig berichten als bovenstaande kunnen lezen in de landelijke dagbladen. Maar 'de brief van de minister' houdt meer in. MB-ALL vertelt u graag meer over de implicaties van het rijksbeleid voor uw gemeente.

### Einde aan onzekerheid

Al jarenlang is de permanente bewoning van recreatieverblijven een bron van nieuws. Hoewel sommige gemeenten, soms al vele jaren, actief optreden tegen permanente bewoning van recreatieverblijven hebben veel gemeenten nog geen duidelijk handhavingsbeleid. Mede doordat een aantal gemeenten het onrechtmatig bewonen van recreatieverblijven lange tijd passief dan wel actief heeft gedoogd, is een situatie ontstaan waarin het inzetten van een actief handhavingsbeleid leidt tot moeizame en ingrijpende trajecten. Om een einde te maken aan de reeds vele jaren bestaande problematiek rondom dit onrechtmatig gebruik van recreatieverblijven heeft minister Dekker, mede namens de minister van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, in november 2003 een voorstel naar de Tweede Kamer gestuurd. De Tweede Kamer steunt dit voorstel. De minister heeft met haar voorstel beoogd de bestaande

problemen op te lossen en problemen in de toekomst te voorkomen.

### Drie beleidsopties

Gemeenten en provincies wordt de mogelijkheid geboden om voor bepaalde complexen van recreatiewoningen een bestemmingswijziging door te voeren.

Dit geldt voor complexen:

- die op 31 oktober 2003 in grote mate onrechtmatig worden bewoond;
- die zijn gelegen buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden;
- die thans niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd;
- waarvan de woningen voldoen aan het bouwbesluit;
- en waarvan de bestemmingswijziging niet in strijd is met de toepasselijke milieuwetgeving.

Ook moet de herbestemming geen negatieve invloed hebben op de recreatieve functie van het gebied en mag dit niet leiden tot een nieuwe recreatiebehoefte in het gebied.

Wanneer een wijziging van het bestemmingsplan niet mogelijk is of een gemeente daartoe niet bereid is, kan voor bestaande situaties een persoonsgebonden beschikking worden

verleend. Deze uitzondering is alleen van toepassing voor de desbetreffende woning. De gedoogbeschikking is ook niet overdraagbaar en vervalt op het moment dat de huidige bewoner verhuist of overlijdt. Vóór de beoordeling of een persoonsgebonden gedoogbeschikking kan worden afgegeven moet de gemeente een peildatum vaststellen. Deze peildatum kan bijvoorbeeld de dag zijn dat de gemeente actief is begonnen met handhaving. Het kabinet heeft de uiterste peildatum vastgesteld op 31 oktober 2003.

Situaties van permanente bewoning die na deze datum ontstaan, komen niet in aanmerking voor de persoonsgebonden beschikking. Een persoonsgebonden gedoogbeschikking kan ook alleen worden afgegeven indien de recreatiewoning voldoet aan de eisen voor reguliere woningen in het Bouwbesluit.

De derde beleidsoptie is handhaving. Alle gevallen van permanente bewoning die niet gelegaliseerd kunnen worden of waarvoor ook geen persoonsgebonden gedoogbeschikking kan worden afgegeven moeten onverkort worden gehandhaafd.

1 **vervolg van voorpagina**

Dit geldt dus in ieder geval voor alle nieuwe gevallen van permanente bewoning die zijn ontstaan na 31 oktober 2003.

**Onduidelijkheden**

De brief van de minister laat een aantal zaken vooralsnog oningevuld. Bijvoorbeeld zijn de voorwaarden voor legalisatie nog niet helemaal uitgekristalliseerd. Zo is de omvang van de Nationale Landschappen nog niet bekend. Ook de voorwaarde dat persoonsgebonden beschikkingen slechts kunnen worden afgegeven in het geval het betreffende recreatieobject voldoet aan het Bouwbesluit roept vragen op. Indien een situatie van permanente bewoning reeds vele jaren voortduurt kan het afgeven van een persoonsgebonden gedoogbeschikking vanuit het oogpunt van rechtszekerheid immers gewenst en zelfs noodzakelijk zijn, ook als het object niet aan het

bouwbesluit (voor reguliere woningen) voldoet.

Hoewel de minister hierin niet voorziet lijkt het op basis van bestaande jurisprudentie op dit gebied niet uitgesloten dat de reeds vele jaren bestendige praktijk van persoonsgebonden gedoogbeschikkingen kan worden voortgezet.

**Gevolgen van de brief  
voor gemeenten**

De brief van de minister heeft tot gevolg dat gemeenten vóór 31 december 2004 het beleidskader voor permanente bewoning moeten vaststellen. De VROM-inspectie zal er op toezien dat voor het einde van dit jaar een beleidslijn wordt vastgesteld. Hebben bewoners na 31 december 2004 nog geen duidelijkheid dan zal de minister daarover beslissen en zo nodig aanvullende maatregelen treffen in het kader van

de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De taak die de minister de gemeente oplegt om voor het einde van het jaar een beleidskader vast te stellen betekent voor uw gemeente mogelijk op korte termijn veel werk. Allereerst met het oog op de beleidsontwikkeling, maar daarna natuurlijk ook met het oog op de daaruit voortvloeiende handhavingslast. Als u kiest voor het spoor van herbestemming zal er onderzoek nodig zijn naar de gevolgen daarvan voor enerzijds de recreatie en anderzijds de mogelijke financiële implicaties voor uw gemeente.

Als uw gemeente al beschikt over een beleidskader voor permanente bewoning is het nodig dit beleid te toetsen aan de brief van de minister. Mogelijk dat de bestaande beleidspraktijk enige aanpassing behoeft aan de voorwaarden zoals deze minister deze stelt.

## Gemeente Schouwen-Duiveland pakt permanente bewoning voortvarend aan **‘Ik heb best een trots gevoel’**

‘Ik heb best een trots gevoel over wat we in de aanpak van permanente bewoning van recreatiewoningen hebben bereikt’, aldus Joop van der Laan, senior beleidsmedewerker volkshuisvesting bij de gemeente Schouwen-Duiveland. ‘In onze gemeente hebben wij meer dan dertig parken waar in meer of mindere mate permanent wordt gewoond, bijvoorbeeld in Renesse, maar ook in andere kernen, zoals Ouwkerk en Bruinisse’.

In 2001 is de gemeente Schouwen-Duiveland met de aanpak begonnen in samenwerking met MB-ALL. Inmiddels is de nul-meting uitgevoerd en is er specifiek beleid ontwikkeld, inclusief een soepele gedoogregeling voor bestaande gevallen. De Raad heeft besloten om iedereen die kon aantonen op de peildatum van 28 mei 2003 permanent in een recreatiewoning te wonen, een persoonsgebonden gedoogbeschikking te verstrekken. Momenteel worden de aanvragen voor gedoogbeschikkingen behandeld door Ellen Goossens, beleidsmedewerkster.

**Vooraan beginnen**

Na de gemeentelijke herindeling van 1 januari 1997 ontstond een onoverzichtelijke

situatie. Juist toen is besloten te starten met het aanpakken van permanente bewoning. Op dat moment was nog zeer weinig bekend over de situatie op de parken. Het was zelfs nog onduidelijk welke parken er in de nieuwe gemeente allemaal waren. De nul-meting die MB-ALL heeft uitgevoerd bracht aan het licht hoe groot de problematiek op het eiland was. ‘Gelukkig viel het probleem in omvang mee, maar desondanks was er voldoende reden om door te pakken’ aldus Van der Laan. ‘Alleen al de duidelijkheid die het intern gaf, was veel waard. We bleken meer dan 30 parken te herbergen, die ook nog eens een verschillende historie hadden en die onder verschillende bestemmingsplannen vielen. Het

college had een duidelijke wil om handhavingsbeleid te ontwikkelen en de Raad steunde dit uitgangspunt. Maar hoe?’

**Helder beleid**

Van der Laan: ‘Het college had zich ten doel gesteld vóór de zomer van 2003 een beleidsnotitie aan de gemeenteraad voor te leggen. Om politieke redenen was het van belang deze notitie snel te ontwikkelen en MB-ALL was in staat om hieraan te voldoen. Binnen enkele weken was het concept gereed en moest de Raad een keuze maken tussen twee varianten: een uitsterfconstructie voor bestaande gevallen, of een soort ‘generaal pardon’. Uiteindelijk is, in goed overleg met de provincie,

## De unieke aanpak van de gemeente Apeldoorn

# 2004 is het jaar van de waarheid



### Afwijkende aanpak

De gemeente Apeldoorn hanteert een bijzondere aanpak bij de bestrijding van permanente bewoning van recreatieverblijven. Kern van die aanpak is dat de recreatieondernemers medeverantwoordelijk zijn gemaakt bij de aanpak van permanente bewoning. De gemeente heeft met 90% van alle recreatieondernemers een convenant afgesloten waarbij de ondernemers

‘De effecten van ons beleid waren al direct merkbaar toen de gemeente eind 1999 met de aanpak van permanente bewoning is begonnen’, zegt Bert van Wijhe van de Afdeling Bouwtoezicht en Monumenten. ‘Voordat we actief zijn gaan handhaven hoopten we dat circa 50% van de bestaande bewoners vrijwillig zou vertrekken. Inmiddels is 75% van de bewoners die we hebben gesommeerd andere woonruimte te zoeken vrijwillig weggegaan.’

een belangrijke verantwoordelijkheid is toegekend. ‘In eerste instantie zijn het de recreatieondernemers die moeten optreden tegen permanente bewoning’, aldus Bert van Wijhe. Door het afsluiten van convenanten met de ondernemers is deze verantwoordelijkheid vastgelegd. Het beleid van de gemeente gaat uit van een overgangsregeling voor bewoners die al voor 10

juni 1998 op een recreatieterrein woonden. Deze permanente bewoners hebben vier jaar de tijd gekregen om te verhuizen. Ze konden zich laten inschrijven bij de Woonruimtwinkel voor een woning en hebben voor de woonruimtetoekening 60 punten voorschot gekregen.

lees verder op de achterzijde **1**



Piet Remijnse (MB-ALL), Joop van der Laan en Ellen Goossens (vlnr)

gekozen voor het laatste.’ Dit heeft nogal wat reacties opgeroepen, zowel positieve als negatieve. Uiteraard waren de permanente bewoners blij: zij konden immers blijven tot het moment dat zij, om welke reden dan ook, de permanente bewoning zouden beëindigen. Maar er waren ook kritische reacties. Van der Laan:

‘Andere inwoners waren wat verbolgen, omdat nu verkeerd gedrag werd beloofd. Ook gaven mensen aan, dat zij het bij nader inzien ook wel gewild zouden hebben. Het is natuurlijk zeer moeilijk om iedereen tevreden te stellen, maar ik denk dat we nu een beleid hebben dat recht doet aan de positie van de huidige permanente bewoners en tegelijkertijd permanente bewoning op termijn uitbant. Bovendien bracht het beleid eindelijk duidelijkheid, zowel naar de bewoners toe, alsook intern: alle collega’s wisten eindelijk hoe ze vragen moesten beantwoorden.’

### De uitdaging

De uitdaging voor Ellen Goossens, de beleidsmedewerkster belast met de uitgifte van de gedoogbeschikkingen begint nu pas echt: ‘De aanvragen voor gedoogbeschikkingen komen binnen en moeten beoordeeld worden. Daar zitten best moeilijke gevallen tussen. Wat doe je bijvoorbeeld met iemand die de recreatiewoning al lang bezit, maar zich er het komende jaar permanent had willen vestigen. Deze mensen vallen

buiten de gedoogregeling en dat is soms een zure appel. Maar ja, je moet ergens een grens stellen. Ik ben er ook van overtuigd dat we nog tegen genoeg problemen aan zullen lopen in de toekomst. De handhaving van nieuwe gevallen moet bijvoorbeeld wel doorgaan, anders kunnen we over een paar jaar weer een generaal pardon afkondigen en dat is zeker niet de bedoeling!’

### Samenwerking

De samenwerking met MB-ALL is gebaseerd op een sterke vertrouwensbasis. Joop van der Laan: ‘MB-ALL ging direct zeer enthousiast en voortvarend te werk. Eigenlijk voortvarender dan wij vooraf hadden verwacht. Wat ons met name zeer aanspreekt is het feit dat MB-ALL ons duidelijk adviseert. Als wij ergens tegenaan lopen bellen we en krijgen we direct antwoord. Ook hebben wij MB-ALL voorgesteld aan de provincie Zeeland, waar we recentelijk gezamenlijk een presentatie hebben gegeven aan andere Zeeuwse gemeenten die met deze problematiek kampen.’



## 1 | **vervolg van vorige pagina**

### **Succes**

Bert van Wijhe is tevreden over de aanpak van de gemeente Apeldoorn. 'De meeste recreatieondernemers hebben met ons een convenant afgesloten. Tot nu toe hebben we nog geen sancties opgelegd aan ondernemers omdat ze niet goed meewerken.' Ook de overgangsregeling werpt zijn vruchten af. 'Het systeem waarbij mensen bij wijze van voorschot punten krijgen toegekend voor de woonruimtetoe-kening werkt goed. Veel mensen hebben op deze manier een passende woning gekregen. Omdat de punten-toekenning als voorschot geldt is er nauwelijks sprake van het voortrekken van een bepaalde groep', aldus Bert van Wijhe.

### **Voordeel**

Het belangrijkste voordeel van de aanpak van Apeldoorn vindt Bert van Wijhe dat het beleid tot weinig juridische procedures leidt. Pas als bewoners geen enkele medewerking verlenen

komen de juridische procedures in beeld. 'Omdat wij proberen in goed overleg met de bewoners en de recreatieondernemers tot een oplossing te komen is er relatief weinig mankracht nodig om succesvol te zijn.'

### **Mijlpaal**

Het jaar 2004 is voor de gemeente een belangrijke mijlpaal. 'Binnenkort loopt de termijn van 4 jaar die de onder de overgangsregeling vallende bewoners hebben gekregen om te verhuizen af. Natuurlijk zijn er bewoners die tot op heden niet meewerken aan een verhuizing. Het is voor ons van belang om te zorgen dat ook deze mensen vertrekken. Ook dat proberen we in eerste instantie in goed overleg voor elkaar te krijgen. Lukt dat niet dan zullen er alsnog juridische procedures volgen', zegt Bert van Wijhe.

### **Controles**

Een andere belangrijke uitdaging voor de gemeente is om ervoor te zorgen

dat nieuwe gevallen van permanente bewoning worden gesignaleerd. 'Daarin spelen de controles die MB-ALL verricht een belangrijke rol', aldus Van Wijhe. 'De controleurs van MB-ALL zijn onze ogen op de parken. De resultaten van de controles zijn bij verdachte gevallen het beginpunt voor een verdergaand onderzoek naar permanente bewoning. Daarnaast zijn de controles belangrijk omdat ze onderdeel vormen van de bewijslast. Dit is van belang als het komt tot een juridische procedure.'

### **Professioneel**

De samenwerking met MB-ALL wordt door Bert van Wijhe als zeer prettig ervaren. 'De mensen van MB-ALL zijn zich zeer bewust waar ze mee bezig zijn. De controles hebben een groot effect op de privacy van mensen. De medewerkers van MB-ALL weten dat en gaan hier zorgvuldig mee om.'

## **Hoe kan MB-ALL u ondersteunen bij de aanpak van permanente bewoning?**

- Complete outsourcing van het handhavingstraject, onder regie van de gemeente
- Ontwikkeling van beleidsplan en uitvoeringsnota
- Periodiek toezicht, door Quick Scan, inventarisatie en controle
- Juridische en administratieve afwikkeling van overtredingen
- Opleiding van ambtelijke organisatie op alle niveau's via gerichte workshops
- Advisering door ervaren medewerkers
- Detachering van specialisten (juridisch, bouwkundig toezicht, beleid)

## **MB-ALL kan u tevens ondersteunen op het gebied van:**

### **Handhaving bestemmingsplan**

- illegale bouw
- illegaal gebruik
- bestemmingsplan inventarisaties
- recreatieve bewoning van reguliere woningen

### **Vergunningverlening en toezicht**

- bouwen en wonen
- milieu
- drank en horeca
- brandveiligheid
- gevelwaardebeleid
- precario

### **Belastingen**

- forensen-, toeristen-, honden- en Onroerende Zaak belasting

Voor verdere informatie kunt u contact opnemen met:  
Mr. D.J. (Hans) Westhoven  
Drs G. H. (Jorrit) van Kraaikamp  
Telefoonnummer 0481 - 361 661

Dit is een uitgave van MB-ALL B.V. Maart/April 2004

opmaak  
Service concept/ontwerp

fotografie  
Minister Dekker, Fotostudio Thuring

MB-ALL B.V.  
Pascalweg 24  
6662 NX Elst (Gld.)  
T 0481 - 361 66 1  
F 0481 - 361 66 3  
E mail info@mball.nl