

Reactie op concept AMVB

De woningmarkt zit volledig op slot. Het te kort aan woningen is nijpend. Momenteel 330.000 woningen te kort in Nederland. Professor Peter Boelhouwer stelt dat dit te kort al oploopt naar 400.000. Het zal meer dan één decennia duren voordat dit tekort ingelopen is. Met alléén stedelijke verdichting zal dat niet lukken, te kleine bouwvolumes, te kostbaar. Dus steden zullen ook moeten uitbreiden met zgn. Vinex locaties. Dus bouwen in de polders, natuur e.d.

Gemeente Utrecht bijvoorbeeld moet de komende 10 jaar 70.000 woningen bouwen dit kan niet zonder 25.000 woningen in de Breyenburgpolder. ('n tweede Leidscherijn).

Alle recreatie woningen in eigendom van particulieren op eigen grond in een klap permanent bestemmen voor wonen zou al 55.000 woningen extra opleveren, maar dit is nog steeds een druppel op een gloeiende plaat.

De motie van de leden Koerhuis (VVD) en Van Eijs (D'66) d.d. 19 februari 2020 (32847 nr 622) en de brief van de minister voor Milieu en Wonen, S. van Veldhoven – Van der Meer d.d. 3 april 2020 aan tweede kamer maken beiden melding van de mogelijkheid van object gebonden vrijstellingen. In dit concept AMVB is daar echter niets over terug te vinden.

Je vraagt je af of men op het ministerie wel een goed beeld heeft van de actuele situatie m.b.t. recreatie woningen . Naast recreatie verblijven / chalets / woningen op recreatieparken, bungalowparken en andere vakantieressorts treft men in heel het land ook nog steeds solitaire recreatiewoningen aan.

Een solitaire recreatiewoning is een recreatiewoning in particulier eigendom op en particuliere kavel / perceel rechtstreeks bereikbaar vanaf de openbare weg en met een eigen adres (straat, huisnummer en postcode). Voorzien van alle openbare nuts aansluitingen e.d.. De post wordt aan huis bezorgd en het huishoudelijk afval wordt aan huis opgehaald. Het verschil met een reguliere woning ligt in het feit dat de recreatiewoning niet voor permanente bewoning mag worden gebezigd.

Om je eigen solitaire recreatiewoning toch te kunnen bewonen moet je of in het bezit zijn van een persoonsgebonden gedoogbeschikking (PGB) of moet je elders een hoofdwoonadres aanhouden. Een PGB is in het leven geroepen als een soort uitsterf constructie. Vraag is hoeverre er ooit sprake van uitsterven kan zijn want de particulier bepaalt dat zelf. Woning zal nooit gesloopt worden. Uitsterven qua permanent bewonen impliceert een extra vraag naar woningen. Niet voor niets dat er in den lande nauwelijks tot geen gevallen bekend zijn van handhaving van het verbod op permanente bewoning bij deze categorie van solitaire, voor 100% particuliere, recreatiewoningen.

Eerder werden al veel solitaire recreatiewoningen omgezet in permanent wonen dit gebeurde veelal onder de radar tijdens 'n (10 jaarlijkse) actualisatie van het bestemmingsplan. In andere gevallen werd het verbod van permanente bewoning van een recreatiewoning uit de bestemmingsplan - voorschriften geschrapt ook dit zonder daar veel ruchtbaarheid aan te geven.

Daarom is er thans is er sprake van ongelijkheid door de grote verschillen in handelswijzen van de gemeenten in Nederland, legaliseren / gedogen / handhaven.
Er zal een einde moeten komen aan deze grote vorm van rechtsongelijkheid !

Op dit moment is volgens de huidige regelgeving zo'n omzetting mogelijk maar dat vergt een langdurige en ingrijpende procedure en is voor initiatiefnemer een zeer kostbare aangelegenheid. Dit terwijl veel gemeenteraden unaniem instemden met zo'n omzetting.

In de plaats van deze ingrijpende procedure zou de nieuwe Omgevingswet voorzien in een eenvoudig alternatief.

Vooruitlopend op de nieuwe omgevingswet zouden gemeenten nu al de mogelijkheid moeten krijgen om op een eenvoudige wijze (herziening Besluit Ruimtelijke Ordening) object gebonden vrijstelling te kunnen verlenen voor permanente bewoning van solitaire, 100 % particuliere recreatiewoningen.

Voorwaarden voor zo'n objectgebonden vrijstelling zou kunnen zijn:

- 0 Zowel de woning en het perceel waarop de woning staat moeten in eigendom zijn van een en dezelfde eigenaar. (geen erfpacht)
- 0 Alleen voor bewoning door de eigenaar c.s. zelf. (Geen verhuur dit voorkomt o.a. speculatie en de eigenaar / bewoners is in de regel zuiniger op zijn omgeving dat een huurder / recreant)
- 0 De oorspronkelijke recreatiewoning moet dateren van vòòr 1990. Dit leidt niet tot verstedelijking van het buitengebied anders is dat bij ruimte voor ruimtewoningen, mantelzorgwoningen en nieuwe recreatie woningen. Waarom voor 1990?? Deze woningen waren al aanwezig voor het moment van vaststelling Natura 2000 en Provinciale Natuurnetwerk gebieden.
- 0 Het perceel waarop de woning staat moet rechtstreek bereikbaar zijn / grenzen aan de openbare weg.
- 0 Het betreffende perceel moet een oppervlakte hebben van ten minste 500 m2.
- 0 De woning moet voldoen aan het bouwbesluit
- 0 De woning moet een regulier adres met postcode hebben.
- 0 De post moet aan huis worden bezorgd en het huishoudelijk afval moet aan huis worden opgehaald.
- 0 De woning moet ten minste zijn aangesloten op het openbaar rioolstelsel en op het distributie netwerk voor drinkwater.
- 0 Bij de woning mag geen opslagtank voor LPG / Propaan / Butagas aanwezig zijn

Woningen die aan voornoemde criteria voldoen vormen geen enkele belemmering om bestemd te worden tot permanente bewoning. Ook hiervan staan er velen in het land die nu gemakshalve worden vermengt met grote parken. Hier zal dus onderscheid gemaakt moeten gaan worden !

Voostel is om concept AMVB aan te passen met de mogelijkheid tot het verlenen van objectgebonden vrijstellingen voor permanente bewoning van recreatiewoning die voldoen aan voornoemde criteria / voorwaarden.