

Eext, 8 augustus 2020

Reactie op de wijziging besluit omgevingsrecht inzake Permanente Bewoning (PB)

1. Het concept wijziging zoals beschreven biedt voordelen voor een groep bewoners van recreatiewoningen, die na 31.10.2003 een dergelijke woning zijn gaan betrekken als permanente bewoning. Het wonen kan hiermee gelegaliseerd worden en zal daarmee voor die groep veel rust geven. Bovendien zal de noodzaak van een schijnconstructie van een zgn. woonadres komen te vervallen. Maar waarom een nieuwe peildatum invoeren? Ik mag aannemen, dat er meerdere redenen zijn aan te voeren voor deze wijziging in het besluit OR.
2. Dat er een zekere regulering noodzakelijk is in *waar* en *hoe* er gewoond wordt in Nederland is evident. Zonder regulering kunnen gebieden worden (vol) gebouwd, die qua natuur- en landschappelijke waarde, simpelweg niet bebouwd moeten worden. Maar buiten deze zogeheten Natura 2000 gebieden zijn er talloze ruimten te vinden, die zeer geschikt zijn voor permanente bewoning en vooral voor die mensen, die bewust willen afzien van wonen in planologisch 'voorgekookte' wijken, die op grond van andere redenen/argumenten ongezond en onveilig zijn om er te wonen.
3. De huidige planologische inzichten (emeritus prof. dr. Henk Voogd, inmiddels overleden en emeritus prof.dr.ir. H. Priemus) met betrekking tot wonen in recreatiewoningen zijn enerzijds ingegeven door meer pluriformiteit in c.q. diversiteit van wonen en anderzijds het zorgen voor deregulering (commissie Geelhoed). Het vergunning vrij (bij-)bouwen is daar o.m. een uitvloeisel van. De bemoeienis van zowel de centrale overheid alsmede de rol van de provincies en gemeenten inzake volkshuisvesting moet zo veel mogelijk beperkt worden en alleen daar worden ingezet om:
 - het wonen in samenhang met volksgezondheid te faciliteren,
 - maatregelen te kunnen treffen waar rechten van anderen worden geschaad en
 - waar maatschappelijk en cultureel erfgoed schade zal ondervinden van het bouwen van (recreatie-)woningen.
4. Vele gebieden waar (N.B. met toestemming van de lagere overheden) recreatiewoningen zijn gebouwd voldoen niet aan bovenstaande schade criteria en kunnen éénvoudigweg getransformeerd worden tot woonfuncties. Het recht op wonen is in artikel 22 van de Grondwet verankerd (*). De overheid dient wonen in samenhang met volksgezondheid te bevorderen en te faciliteren, maar hoeft het niet in te vullen. Juist daar waar overheden complete woonwijken hebben laten bouwen, die meer op kazernes gelijken en niet aantrekkelijk zijn om er te gaan wonen, ontstaat er behoefte om elders te gaan ontspannen, uitrusten en bijkomen van de dagelijkse arbeid. Zo bevordert een overheid juist meer behoefte aan recreatiewoningen. Verheugend is echter te constateren, dat er geleidelijk aan meer gemeenten een ander beleid gaan voeren en de bewoners van nieuw te ontwikkelen woongebieden alle ruimte geeft om aan hun woonbehoeften te kunnen voldoen. Door een dergelijke beleid te voeren ontstaan er op een natuurlijke wijze (re-)creatieve woon gebieden. Het plan Meerstad (Groningen) is een goed voorbeeld waarin de overheid water en groenvoorziening heeft gecombineerd tot een aantrekkelijk woongebied. Hier is wonen gecombineerd met recreëren en vervalt de behoefte om elders een tweede woning aan te schaffen om aldaar te gaan recreëren.
5. De wijziging van het besluit bevat een lelijke 'aap uit de mouw' daar waar het gaat om de zogenoemde *discretionaire bevoegdheden* van de gemeenten. Een éénmaal toegekende vergunning tot permanent wonen, persoonsgebonden of object gebonden, kan binnen dat juridisch kader ongedaan worden gemaakt als een gemeente daar bepaalde redenen voor heeft. Hier moet een juridische veiligheid worden ingebouwd door toetsing bij de Raad van

State in het besluit op te nemen om willekeur van een gemeente te voorkomen. Bovendien kan deze bevoegdheid zeer ongewenste effecten sorteren: financieel, maatschappelijk en juridisch

- Financieel: Voorbeeld: De heer A. heeft zijn recreatiewoning verbouwd en aangepast voor permanente bewoning en daarvoor een flinke investering gedaan (warmtepomp, isolatie, zonnepanelen) om daarmee een de eis van duurzaam wonen te voldoen. Terugdraaien van de vergunning tot permanent wonen zou de gemeente wel eens behoorlijk wat geld kunnen gaan kosten omdat A. geen voordeel meer heeft van zijn investering en feitelijk schade lijdt. A. moet immers gaan verhuizen en elders geschikte woonruimte zien te vinden. Helpt de gemeente A. daarmee en moet hij elk aangeboden 'krot', dat door de betreffende gemeente als woning wordt aangemerkt, dan aanvaarden ?
 - Maatschappelijk: heeft de gemeente dan geschikte woningen beschikbaar om er tegen een aanvaardbaar kostenniveau in te kunnen wonen ? **Wie** zal deze woningen dan gaan bouwen en **wanneer** gelet op de milieu eisen, die gelden ?
 - Juridisch: er bestaat nog geen jurisprudentie in dit bijzondere kader. Waar zal de gemeente en bij voorkeur de RvS een dergelijk besluit aan moeten toetsen ? Het vraagt om duidelijker regels binnen deze wijziging, zodat diegene die het betreft vooraf de afweging kan maken wel of niet van de mogelijkheid tot een vergunning gebruik wenst te maken. (N.B. Hypotheek nemers zoals banken of beleggers zullen wel 3x gaan nadenken of men een onderpand wil, dat om welke redenen dan ook weer gewijzigd kan worden in recreatieobject). Kortom: een juridisch mankement, dat de wetgever c.q. de Tweede Kamer niet moet willen.
6. De intenties van de minister om te komen tot een wijziging van het besluit OR inzake PB van recreatiewoningen zijn sympathiek en getuigen van maatschappelijk inzicht en ministeriële verantwoordelijkheid voor de ongekende woningnood die bestaat en die ook de komende decennia niet zal zijn opgelost. De minister zal daarbij ook oog moeten hebben voor de langzaam gegroeide behoeften aan pluriforme woonvormen (mantelzorgwoningen, 'tiny houses', groen wonen en wonen in landelijke en verkeersluwe omgevingen waar spelen op straat nog mogelijk is zonder angst voor verkeersdrukte. Deze concept wijziging ademt nog teveel een soort van reparatie wetgeving dan dat het visionair is en inspeelt op de toekomst.

drs. F.F.B. de Thouars,

Vz. VVE bungalowpark Eexterkoele

Eext

(*)

Artikel 22 van de Grondwet luidt o.m. :

1. De overheid treft maatregelen ter bevordering van de volksgezondheid.
2. Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid.
3. Zij scheidt voorwaarden voor maatschappelijke en culturele ontplooiing en voor vrijetijdsbesteding.