

Onderwerp: Besprekstuk Langestreek om de Noord

Schiermonnikoog, 16 januari 2014

Aan de Gemeenteraad

Inleiding

Een eigenaar van een pand aan de Langestreek om de Noord wil dit pand verkopen, maar de verkoop wil niet vlotten. De gemeente is herhaaldelijk om een oplossing gevraagd. Er zijn oplossingen denkbaar maar die kunnen niet los gezien worden van de effecten hiervan op de woningmarkt van Schiermonnikoog. In dit besprekstuk wordt voortgeborduurd op de langlopende discussie hierover. In juni 2012 is uitvoerig geadviseerd over dit perceel. In dit besprekstuk wordt de strekking van die adviezen onderschreven, zij het met een enkele nuancering. De directe aanleiding voor dit stuk is de stellingname van het seniorenconvent op 26 november 2013 en een brief van de eigenaar aan het gemeentebestuur van 6 december 2013 waarin nogmaals om hulp gevraagd wordt.

Problematiek

De familie die het pand in eigendom heeftorst dubbele woonlasten. Om de woning te verkopen meent de eigenaar dat deze als recreatiewoning verkocht moet kunnen worden. Veelal geldt dat recreatiewoningen meer opbrengen en sneller verkocht worden vanwege de potentiële verhuuropbrengsten. Er is op Schiermonnikoog een gebrek aan reguliere woningen waardoor het relatief moeilijk is om aan passende huisvesting te komen. In het verleden is van veel woningen het gebruik veranderd van permanente bewoning naar recreatief gebruik.

Het verlenen van medewerking aan het verzoek om de permanente woning als recreatiewoning in de markt te mogen zetten, leidt tot een vermindering van het aanbod aan permanente woningen. Het lijkt niet in het algemeen belang te zijn om medewerking te verlenen. De (financiële) problemen van de betreffende familie lijken op bestuurlijk niveau echter voldoende aanleiding om medewerking aan het verzoek te overwegen.

Stelling

De gemeenteraad stelt, aan de hand van het verslag van het seniorenconvent van 26 november 2013 (vastgesteld 7 januari 2014):

‘De leden van het seniorenconvent stellen zich op het standpunt, dat de woningen aan de Langestreek om de Noord en daarmee ook de woning Langestreek om de Noord [...] zowel recreatief als voor permanente bewoning gebruikt moet kunnen worden. Aan het college wordt gevraagd de raad in positie te brengen dit mogelijk te maken.’

Voorgeschiedenis

Het college is van mening dat het meewerken aan het verzoek van de betreffende eigenaren van het pand aan de Langestreek om de Noord moet worden ontraden. Dit is in de advisering van juni 2012 al betoogd en is nu niet anders. In de advisering van juni 2012 wordt nadrukkelijk gewezen op de mogelijke precedentwerking die uitgaat van het verlenen van medewerking aan het verzoek. Precedentwerking is een zwaarwegend argument om geen medewerking te verlenen. De redenering dat indien er medewerking wordt verleend, alle woningen in het dorp als recreatiewoning kunnen worden verkocht is echter wat kort door de bocht, omdat eerst ook nog medewerking moet worden verleend in de andere gevallen, wanneer daar om wordt gevraagd. Deze medewerking kan in opvolgende gevallen worden geweigerd. Daarmee wordt een juridisch traject met weigeringsbesluiten

gekozen waarbij zaken op scherp komen te staan, zowel in juridische als politiek-bestuurlijke zin. Hoe procedures aflopen is lastig te voorspellen, maar feit is dat niemand anders dan het college of de gemeenteraad van Schiermonnikoog bepaalt welke woningen voor welke doeleinden mogen worden gebruikt. Een rechter kan zeggen dat een weigeringsbesluit tekortschiet in motivering of zorgvuldigheid, maar niet dat er een bepaalde bestemming moet worden gelegd op een bepaalde woning. Dat is namelijk een bevoegdheid van het lokale bestuur.

Een en ander doet niets af aan het feit dat het eventueel begunstigen van een enkele familie, waarbij de vorige eigenaars van het pand geen medewerking kregen voor het zelfde verzoek, vragen oproept die lastig te beantwoorden zijn.

Schrijnend

Het enkele feit dat iemand (financiële) problemen heeft of dreigt te krijgen waardoor er sprake is van een schrijnend geval biedt naar de overtuiging van het college onvoldoende aanknopingspunten om - in strijd met het algemeen belang- permanente woonruimte te onttrekken aan de te kleine woningvoorraad. Het beleid is om permanente woningen te behouden en dit is vertaald in het bestemmingsplan.

Op het bestuurlijk niveau van de raad kunnen andere overwegingen worden gemaakt. De vraag is of de bestuurlijke overwegingen kunnen worden vertaald in zorgvuldige en voldoende gemotiveerde besluitvorming. In principe moet eerst het beleid gewijzigd worden en zal een volledige afweging van belangen gemaakt moeten worden waarbij nieuwe zoneringen in het bestemmingsplan kunnen worden getekend. Vooralnog zal bij ontstentenis van bruikbare argumentatie, van bestuurlijke zijde de motivering aangedragen moeten worden om zonder beleidswijziging te voldoen aan het verzoek.

Keuzemogelijkheden

1: Huisvestingsverordening.

De Huisvestingsverordening biedt de mogelijkheid een tijdelijke onttrekkingsvergunning te verlenen indien het college meent dat het belang dat hiermee gemoeid is groter is dan het belang van behoud van de woningvoorraad en indien *blijkt* dat de woning daarna permanent bewoond zal worden. Er lijken geen redelijke argumenten, dat wil zeggen andere dan financiële-, voor handen op basis waarvan gebruik gemaakt kan worden van deze clausule die tijdelijke verhuur voor recreatie mogelijk maakt. Concreet uitzicht op het einde van de tijdelijkheid ontbreekt.

2: Wettelijke ontheffing

Een meer aangewezen weg voor het wijzigen van het gebruik dat het bestemmingsplan voorschrijft, is een bestemmingsplanwijziging of een ontheffingsprocedure volgens het Bro. Zoals elk besluit, moet ook een ontheffing voldoende worden gemotiveerd en wel vanuit het wettelijke kader van een goede ruimtelijke ordening. Ruimtelijke argumenten om medewerking te verlenen aan het verzoek zijn slechts in beperkte mate aanwezig. De betreffende woning is klein, heeft vrijwel geen buitenruimte en is gesitueerd op het Noorden. Meerdere inwoners van Schiermonnikoog hebben tientallen jaren in vergelijkbare omstandigheden gewoond, maar er kan het betoog gevoerd worden dat de omstandigheden zich in dit concrete geval onvoldoende verhouden met het minimum aan hedendaags woongenot. Het afwijken van het eigen beleid om permanente woonruimte juist te behouden, vereist overigens extra motivering. Belanghebbenden die een andere woning ook recreatief willen verhuren kunnen het besluit presenteren als een precedent.

3: Bestemmingsplanwijziging

Het seniorenconvent verlangt een wijziging van het bestemmingsplan en noemt niet de Huisvestingsverordening. Wijziging van het bestemmingsplan of het benutten van een ontheffingsprocedure leidt tot publicatie in de Nieuwsbrief en daarmee tot een meer transparante besluitvorming. Met name een bestemmingsplanwijziging kan een openbare discussie ontlokken omdat er inspraakreacties en zienswijzen kunnen worden ingediend en de vaststelling van het besluit geschiedt door de gemeenteraad. Nieuw beleid maakt ook ruimte voor goede motivering en kan ongewenste precedentwerking inperken. In de voorbereiding van deze procedure zullen diverse complicaties aan de orde komen, zoals bijvoorbeeld de afbakening van de wijziging.

Transparantie

De door het seniorenconvent gevraagde wijziging van het bestemmingsplan is de zwaarste procedure en maakt de woondiscussie transparant en voor een ieder toegankelijk. De besluitvorming zal zorgvuldig en goed gemotiveerd kunnen plaatsvinden. Met een ontheffingsbesluit kan de verzoeker ook -en op kortere termijn- worden geholpen. Dit concrete geval leidt dan wellicht tot debat, maar het kan ook zijn dat pas het opvolgende verzoek tot uitvoerige discussie leidt. Het bestuur kan er immers voor kiezen alleen dit concrete geval mogelijk te maken, vanuit het voornemen overige, enigszins vergelijkbare verzoeken te weigeren.

Tegen een weigeringsbesluit staat bezwaar en beroep open en het bestuur zal, indien niet eerst een ander beleid met zoneringen in het bestemmingsplan wordt getekend, een matig gemotiveerd besluit moeten verdedigen en moeten toelichten waarom hier geen sprake is van een gelijk geval. Een beroep op het gelijkheidsbeginsel wordt in de praktijk overigens hoogst zelden gehonoreerd omdat er altijd wel een uniek aspect is te benadrukken.

Conclusie

Evenals in voorgaande advisering over het bedoelde pand aan de Langestreek om de Noord, adviseert het college het verzoek van de eigenaren van dit pand niet te honoreren. De beleidsmatige of wettelijke argumenten die nodig zijn om wel mee te werken ontbreken vooralsnog of zijn gekunsteld. De besluitmogelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn niettemin uiteenlopend en liggen slechts ten dele in het bereik van rechterlijke toetsing. De relatief uitvoerige besluitvorming die met de door het seniorenconvent gevraagde bestemmingsplanwijziging gepaard gaat, lijkt de openheid van de discussie te bevorderen. Wellicht voorziet die aanpak tevens in de breed levende behoefte aan een overkoepelende discussie over wonen en de leefbaarheid van Schiermonnikoog.

Dit bespreekstuk bevat geen concreet raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,
de secretaris, de burgemeester,

B. Boelens

J. Stellinga