



LEGALE PERMANENTE BEWONING VAN RECREATIEWONINGEN SCHEPT KANSEN

MR. ANGELA COPPELMANS

GEPUBLICEERD: 12 AUGUSTUS 2021

Een vakantiewoning als vast woonadres. Daar is altijd veel om te doen. Dat mag alleen onder strikte voorwaarden door een gemeentebestuur worden toegestaan. In maart 2021 is er een wijziging van deze kruimelregeling voorgelegd aan de Tweede Kamer. Die gaat over een verruiming van de regeling, waarbij gemeentebesturen zelf onder soepelere voorwaarden de vergunning toe mogen kennen.

Als vastgoedadvocaat vind ik die verruiming een goede zaak. Omdat het een antwoord kan zijn op het nijpende woningtekort, maar ook omdat gemeentebesturen eindelijk eens goed in de gaten kunnen houden wie waar woont binnen hun gemeente, en waar deze mensen behoefte aan hebben dan wel – eventueel – aan sociale voorzieningen zoals een uitkering of maatschappelijke ondersteuning recht op hebben. En daarmee raakt het de maatschappelijke kant rond vastgoedontwikkeling, die altijd mijn warme belangstelling heeft: het gaat over mensen en een dak boven hun hoofd.

Wat verandert er precies?

De kruimelvergunning is een onderdeel van het Besluit Omgevingswet (Bor), geregeld in [artikel 4 van bijlage II](#). Met een kruimelvergunning kan bij een bouwplan afgeweken worden van het bestemmingsplan.

Recreatiewoningen zijn natuurlijk niet bestemd voor permanente bewoning. Die wordt nu alleen toegestaan als de aanvrager er al vóór 31 oktober 2003 woonde en op die datum meerderjarig was. Met de verruiming krijgt een gemeente voortaan de mogelijkheid *twee* soorten vergunningen af te geven. Een met een persoonsgebonden karakter, waarbij de vergunning alleen voor de bewoner geldt en een met een object gebonden karakter. In het laatste geval hoort de vergunning bij de woning en mag de eerstvolgende bewoner er ook permanent wonen. Ook de peildatum voor meerderjarigheid vervalt.

De kansen die de verruiming van de kruimelvergunning biedt

Gelukkig is het rijk zich er inmiddels van bewust dat er iets moet veranderen in de wetgeving rondom recreatiewoningen. Dat blijkt uit de Omgevingswet die medio 2022 in werking treedt. Deze wet is geënt op meer ruimte voor lokaal maatwerk

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

en meer samenhang in de aanpak van de leefomgeving. Met de verruiming van de kruimelvergunning kunnen daar dus nu al stappen in gezet worden.

De kansen die ik zie gaan over meer beweging in de woningmarkt, maar ook over meer zicht op illegale bewoning. Woon je met toestemming in een recreatiewoning, dan heb je ook toegang tot bijvoorbeeld sociale voorzieningen of uitkeringen. Daarnaast is er meer transparantie. Gemeenten kunnen zo ook makkelijker vage personages weren zoals we die kennen uit de Nederlandse serie *Undercover*, waar maffiapraktijken aan de orde van de dag zijn. Daar zal geen kruimelvergunning aan te pas gekomen zijn.

Lokale verantwoordelijkheid

De keerzijde is wel dat gemeenten voor de taak staan de handhaving goed op orde te hebben. Ook rijst de vraag of de nu illegale bewoners hun aanvraag in durven dienen. De gemeente bepaalt immers of zij de vergunning toegewezen krijgen.

Die lokale verantwoordelijkheid vraagt om maatwerk. Of het nu gaat om starters op de woningmarkt of arbeidsmigranten. Of om de medemens die in de verdrukking is geraakt door omstandigheden, want die zijn er ook. Als we iets hebben geleerd van de kindertoeslagenaffaire, is het dat de overheid geen benul had van wat er zich op individueel niveau afspeelde onder haar burgers. Laat dat een les zijn voor de overheden die met de verruiming van de kruimelvergunning te maken krijgen. Zodat elke aanvraag serieus en met zorg behandeld wordt.

Wil je als gemeente of vastgoedontwikkelaar hier meer over weten of je situatie eens onder de loep laten nemen? Neem dan contact op!



MR. ANGELA COPPELMANS

Advocaat

a.coppelmans@devoort.nl

[013-4668860](tel:013-4668860)

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:013-466-88-88)
Fax: [013 466 88 66](tel:013-466-88-66)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg