

Huisvestingsverordening Bergen 2019

De raad van de gemeente Bergen NH:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 februari 2020;

gezien het advies van de Algemene raadscommissie van 2 juni 2020;

gelet op het bepaalde in de Huisvestingswet 2014;

gelet op het aangenomen amendement d.d. 16 juni 2020;

besluit:

vast te stellen de navolgende wijziging van de Huisvestingsverordening Bergen 2019.

Artikel I

A

Artikel 1 komt te luiden:

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- bed & breakfast: het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt met in achtneming van de voor die woonruimte in het bestemmingsplan geven voorwaarden;
- burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen NH;
- economische binding: binding als bedoeld in artikel 14, derde lid onder a van de wet;
- eigenaar: eigenaar in de zin van artikel 1 van boek 5 van het Burgerlijk wetboek; Hieronder valt mede de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van boek 5 of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woning is verleend;
- huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren;
- huisvestingsindicatie: een door de gemeente afgegeven indicatie voor woonruimte met specifieke eisen in verband met een zorgvraag waarmee met voorrang een geschikte woning verkregen kan worden;
- inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- maatschappelijke binding: binding als bedoeld in artikel 14, derde lid onder b van de wet;
- mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- monumenten: een zaak die vanwege zijn cultuurhistorische waarde op basis van regelgeving op Rijks-, provinciaal of gemeentelijk niveau is beschermd;
- nultredenwoning: een zelfstandige woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer) bereikbaar zijn zonder gebruik te hoeven maken van een trap (d.w.z. gelegen op één verdiepingslaag of meerdere verdiepingslagen die zonder trap - maar bijvoorbeeld met traplift - bereikbaar zijn). Een woning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen;
- onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet;
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- regiobinding: economische en maatschappelijke binding zoals bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet;
- seniorenwoning: een zelfstandige 'rollator toe- en doorgankelijke woning' in een complex dat door de opzet en de ligging nabij voorzieningen met name interessant is voor senioren;
- studentenwoonruimte: een zelfstandige woning bestemd voor studentenhuisvesting waar op basis van een campuscontract gehuurd kan worden;
- tweede woning: de zelfstandige woonruimte die binnen het voor deze woning van toepassing zijnde bestemmingsplan is aangeduid als tweede woning;
- vakantieverblijf: het tijdens afwezigheid van de hoofdbewoner hotelmatig dan wel recreatief in gebruik geven van een woonruimte;

- wet: Huisvestingswet 2014;
- woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- woningzoekende: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 is ingeschreven;
- woningmarktregio: het grondgebied van de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest;
- zoekprofiel: de omschrijving van het type woonruimte waarvoor een urgentieverklaring of huisvestingsindicatie geldig is;
- zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
- Adres: het adres als geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG);
- Basis Registratie Personen (BRP): de basisregistratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet Basis Registratie personen;
- Bewoner: een persoon die zijn of haar hoofdverblijf heeft in de desbetreffende woonruimte;
- Hoofdverblijf: het adres waar iemand de afgelopen twaalf maanden overheersend verbleef, zijnde ten minste 183 nachten, en waar het centrum van diens levensbelangen ligt.

B

HOOFDSTUK 3. Onttrekking wordt toegevoegd en komt als volgt te luiden:

HOOFDSTUK 3. Onttrekking

Artikel 15. Reikwijdte vergunningplicht

Als woonruimte behorend tot een gebouw gelegen in de gemeente Bergen NH waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21 onder a van de wet, wordt aangewezen alle zelfstandige en onzelfstandige woonruimten.

Artikel 16. Vergunningsvoorwaarden

1. Voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning voor gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, wordt slechts een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet verleend indien de bestemming tot bewoning overheersend blijft.
2. Onder eigenaar in het vorige lid wordt verstaan de eigenaar in de zin van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek of degene die lid is van een coöperatieve flatexploitatie, die in de woning zijn hoofdverblijf heeft.
3. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt ten behoeve van het gebruik als tweede woning slechts verleend indien dit gebruik passend is binnen de in artikel 1 opgenomen begripsomschrijving.
4. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van bed & breakfast wordt slechts verleend indien dit gebruik passend is binnen de in artikel 1 opgenomen begripsomschrijving.
5. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverblijf wordt slechts verleend indien:
 - a. de bewoner, die een woonruimte verhuurt, de betreffende woonruimte feitelijk als hoofdverblijf heeft en op het adres van deze woonruimte ingeschreven staat in de basisregistratie personen, en;
 - b. vakantieverblijf maximaal 63 dagen per jaar plaatsvindt, en;
 - c. geen sprake is van een huurwoning in eigendom van een woningcorporatie, en;
 - d. de vergunning maximaal voor een periode van vijf jaar wordt aangevraagd.
6. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt verder verleend indien geen weigeringsgrond als genoemd in artikel 21 van deze verordening van toepassing is.

Artikel 17. Vergunningsaanvraag

1. De aanvraag wordt ingediend door de eigenaar op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze.
2. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen indien zij betrekking heeft op met elkaar samenhangende en aangrenzende gebouwen en een gezamenlijke beoordeling van de aanvraag zich hier niet tegen verzet.

Artikel 18. Op te nemen gegevens en in te dienen bescheiden

1. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam en adres van de eigenaar;
 - b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;

- c. de namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
2. Bij de aanvraag zoals omschreven in artikel 16, zesde lid van deze verordening worden in aanvulling van het voorgaande lid de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - b. de huurpunten van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - c. de motivering van het verzoek.
3. Bij de aanvraag zoals omschreven in artikel 16, zesde lid van deze verordening worden de volgende bescheiden overgelegd:
 - a. één of meer tekeningen van de plattegrond op schaal van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de beoogde bestemming;
 - b. een situatietekening, gebaseerd op door of namens burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;
 - c. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 19. Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.

Artikel 20. Beschikkingseisen

De onttrekkingsvergunning bevat tenminste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging, waarbij voor het overige kan worden verwezen naar de bijgevoegde bescheiden als bedoeld in artikel 18 en
- b. de van toepassing zijnde voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 22 en
- c. de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt dan wel de termijn genoemd in de vergunning in geval van een tijdelijke vergunning.

Artikel 21. Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd in het geval:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
 - b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de onttrekking een negatief effect heeft op de leefbaarheid.
 - c. het onder a genoemde belang van behoud en samenstelling dan wel het in b genoemde negatieve effect op de leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden dan wel voorschriften aan de vergunning.
 - d. en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur niet wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het eerste lid van dit artikel.

Artikel 22. Voorwaarden en voorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet een of meer van de volgende voorwaarden en voorschriften verbinden:

- a. het ter compensatie van de onttrokken woonruimte toevoegen van een of meer naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad;
- b. de voorwaarde dat de na onttrekking ontstane nieuwe woonruimte alleen voor bewoning mag worden gebruikt;
- c. de voorwaarde dat geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte optreedt.

Artikel 22a.

Burgemeester en wethouders verbinden aan de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet de voorwaarde dat de hoofdbewoner, elke keer voordat het gebruik ten behoeve van vakantieverblijf start, deze wijze van gebruik van de woonruimte door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier elektronisch dient te melden bij burgemeester en wethouders.

Artikel 23. Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken:

- a. indien niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking;
- b. indien de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. indien niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
- d. in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
- e. er een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte optreedt en:
 - I. de overlast aantoonbaar is op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en
 - II. De overlastveroorzaker vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

Artikel 24. Tijdelijke onttrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een tijdelijke onttrekkingsvergunning verlenen als het belang van de aanvrager slechts voor een bepaalde tijd aanwezig is.
2. Een tijdelijke onttrekkingsvergunning kan worden verleend voor ten hoogste vijf jaar.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning voor tijdelijke onttrekking toepassing geven aan alle artikel uit deze verordening die zien op de reguliere onttrekking.

HOOFDSTUK 4. Overige en Slotbepalingen

Artikel 25. Handelen in strijd met onttrekkingsvergunning

Hij die willens en wetens handelt in strijd met enig aan de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet verbonden voorschrift, wordt geacht zonder vergunning te hebben gehandeld.

Artikel 26. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 21 van de wet of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 van de wet.
2. Burgemeester en wethouders leggen een boete op:
 - a. voor de eerste overtreding van artikel 21, aanhef en onder a van de wet overeenkomstig kolom 1 van de in bijlage I genoemde tabel;
 - b. voor de tweede en volgende overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid binnen drie jaar na de eerste overtreding overeenkomstig kolom 2 van de in bijlage I genoemde tabel;
 - c. voor het overtreden van artikel 24 van de wet zoals verwoord in artikel 22 van deze verordening overeenkomstig de in bijlage I genoemde tabel.

C

HOOFDSTUK 3. Overige en Slotbepalingen wordt vernummerd tot HOOFDSTUK 4. Overige en Slotbepalingen en de drie artikelen van dit hoofdstuk worden vernummerd tot de artikelen 27, 28 en 29.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2021.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bergen in de openbare raadsvergadering van 16 juni 2020

A.J.M. (Ad) Anthonissen
griffier

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel
voorzitter

Bijlage I behorende bij artikel 26 Bestuurlijke boete

bestuurlijke boete wijzigingen in de woonruimtevoorraad

	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Omstandigheid	Boete	Boete bij reci- dive*
Woningonttrekking	21 onder a	Geheel of gedeeltelijk onttrekken van woon- ruimten aan de woon- ruimtevoorraad	€ 20.500,-	€ 20.500,-
Overtreden voorwaar- den	24	het overtreden van een voorwaarde of voor- schrift zoals genoemd in artikel 22 en artikel 22a van deze verorde- ning	€ 5000,- per overtrede voorwaarde	€ 8000,- per vertrede voorwaarde

* Overtreding < 3 jaar na de eerste overtreding

Toelichting wijziging HVV

De beslissing van de gemeenteraad in te grijpen in de samenstelling van de woonruimtevoorraad brengt met zich mee een ingrijpen in het eigendomsrecht van inwoners van onze gemeente en daarbuiten. Een zware beslissing maar ook een noodzakelijke beslissing. Noodzakelijk omdat de gemeenteraad ziet dat ingrijpen nodig is ter bestrijding van de onrechtvaardige maar ook onevenwichtige effecten van de grote schaarste aan woonruimte in onze gemeente.

Schaarste

In opdracht van de gemeente Bergen is onderzoek gedaan naar de schaarste binnen de gemeentelijke woonruimtevoorraad door bureau Stec. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de woningmarkt- en verhuisdynamiek in Bergen (NH) duiden op woning schaarste, primair in het betaalbare tot middel dure segment, maar ook in de duurdere segmenten. Dit beeld wordt versterkt door de prijsopbouw van de woningvoorraad en inzet van een deel van de reguliere voorraad als tweede woning of voor recreatieve verhuur. Stec ziet vanuit haar onderzoek beperkte kansen voor lage- en lage middeninkomens op de Bergense woningmarkt voornamelijk door de zeer beperkt beschikbare betaalbare voorraad. In de duurdere segmenten zien ze een hoge marktdynamiek (concurrentie tussen kopers), mede door instroom van buitenaf (40/50-plussers). 5 tot 7% van de woningvoorraad kan daarbij nu niet voor reguliere bewoning worden gebruikt doordat deze als tweede woning of voor recreatieve verhuur wordt ingezet. In lijn met de beperkte beschikbare betaalbare voorraad zien ze een relatief sterk negatief migratiesaldo van jonge huishoudens. De betaalbare koopvoorraad is ook relatief ten opzichte van de regio en het Nederlands gemiddelde zeer klein. Dit alles brengt met zich mee dat de schaarste in de Bergense woonruimtevoorraad onevenwichtig en onrechtvaardige effecten heeft op de samenleving. Deze effecten zijn onder meer zichtbaar in de steeds langer wordende wachttijden van gereguleerde huurwoningen (in 2018 al 8,6 jaar¹), de bovengemiddeld grote uitstroom van jongeren tot 30 jaar, en de forse (financiële) onbereikbaarheid van koopwoningen en/of woningen in de geliberaliseerde huursector. Dit laatste ziet Stec voornamelijk voor de groep lage inkomens (5.280 huishoudens) voor hen zijn in totaal 4.020 woningen in de huur- of koop in de betaalbare prijsklasse aanwezig in de woningvoorraad in Bergen. Vooral het aantal koopwoningen (310 woningen) is zeer beperkt. Dit betekent dat lage inkomens zonder eigen middelen zeer beperkte mogelijkheden hebben op de woningmarkt in Bergen. Dit wordt versterkt door het feit dat in Bergen een vorm van segregatie optreedt meest duidelijk zichtbaar in het feit dat slechts 16% van de koopwoningen een WOZ-waarde tot € 215.000 heeft, terwijl dit aandeel in de regio en op landelijk niveau gemiddeld tussen de 45% en 50% ligt. Ook de groep middeninkomens (in totaal 1.540 huishoudens) is groter dan het aantal woning in de voor hen passende huur- of kooprijksklasse (1.440 woningen). Als laatste is ook voor de groep hoge inkomens weliswaar theoretisch genoeg woningen beschikbaar maar wordt een groot deel van die woningen aan de voorraad onttrokken waardoor de marktdynamiek hier bijzonder hoog ligt. In de gehele gemeente is sprake van schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen voornamelijk nultredenwoningen en schaarste aan goedkope nieuwbouw voor de huidige, voornamelijk jonge, inwoners van een gemeente die op dit moment een bovengemiddeld grote uitstroom vertonen. Deze schaarste wordt negatief beïnvloed door de recreatieve verhuur van woningen behorend tot de woonruimte voorraad. Door verhuur van een woning aan en het gebruik van de woning door toeristen volgt namelijk dat deze niet beschikbaar is voor duurzame bewoning en daarmee derhalve is onttrokken aan de woonruimte voorraad. Voor die onttrekking is niet of in mindere mate relevant hoe lang de woning wordt verhuurd. Ook het eenmaal voor een korte periode verhuren van een woning kan worden aangemerkt als een onttrekking een heeft negatieve effecten op de schaarste binnen de Bergense woonruimtevoorraad.

Leefbaarheid

Subsidiair dient de sturing op woonruimtevoorraad niet alleen het doel schaarste problematiek tegen te gaan maar ook het doel leefbaarheidsproblematiek te voorkomen en de bestaande leefbaarheidsproblematiek tegen te gaan. In elk segment van de woonruimtevoorraad in onze gemeente kunnen zich leefbaarheidsproblemen voordoen. Onder 'leefbaar' in het kader van behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt op het niveau van een gebied verstaan: Een gebied waarin voldoende menging is van woon-, werk- en recreatieve functies en een wijk die de bewoners een veilig en vertrouwd aanvoelende woonomgeving biedt in een geordend woon- en leefmilieu. Om de sociale cohesie te waarborgen moet binnen de woonfunctie een duidelijk aandeel zijn van 'wonen' in de zin zoals die in de jurisprudentie voor de Wet² geldt. Wonen wordt hierin gedefinieerd als "wonen zoals dat in het normale spraakgebruik wordt omschreven, dat wil (onder meer) zeggen volgens een vast patroon met een normaal huurcontract door een huishouden voor langere tijd" Leefbaarheid kan voorts in het geding zijn als een groot deel van de woonruimtevoorraad op een zodanige manier gebruikt of bewoond wordt dat dit een onevenredig grote druk op de woonomgeving betekent. Een duidelijk voorbeeld hier van is de op grote schaal plaatsvindende recreatieve verhuur. Hoewel de voor de meeting van de leefbaarheid

1) Jaarplan Kennemerwonen 2020

2) Huisvestingswet 2014

in de gemeente ontwikkelde methodiek, de Leefbaarometer (Bron: Ministerie van BZK), voor Bergen een positief beeld laat zien staan ook in Bergen diverse voorzieningen onder druk. Een duidelijk voorbeeld van de afname van het voorzieningsdraagvlak is het zeer beperkte aantal kinderen dat vorig jaar in Bergen is geboren (146). Dit aantal is (veel) te laag om de basisscholen in de gemeente open te houden en wordt voor een groot deel veroorzaakt door de bovengemiddelde uitstroom van jongeren en jonge gezinnen.

Eigendomsrecht

Eerder is al aangegeven dat de keuze van de gemeenteraad om in te grijpen in de woonruimtevoorraad met zich meebrengt een keuze om in te grijpen in het eigendomsrecht. Het eigendomsrecht is niet slechts op nationaal niveau beschermt. Ook artikel 1 van het Eerste protocol bij het EVRM (Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens) ziet op dit specifieke recht. De gemeente acht in lijn met eerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State toepassing van de sturingsmogelijkheid uit de Wet hier noodzakelijk gelet op het hier mee te dienen algemeen belang. Dit algemene belang ziet haar grondslag in de bescherming van de leefbaarheid en het behoud van een gezonde samenstelling van de woningvoorraad. De gemeenteraad is verder van mening dat de vergunningplicht voor onttrekking niet leidt tot ontneming van eigendom maar ziet op regulering daarvan. Deze vergunningsplicht brengt in de ogen van de gemeenteraad, overwegend de te dienen algemene belangen, geen disproportionele beperking van het eigendomsrecht met zich mee dan wel een buitensporige last voor de eigenaar. De gemeenteraad overweegt daarbij nog dat ter principale de woning nog altijd gebruik kan worden voor bewoning en ook met dit doel nog steeds kan worden verkocht.

Geschikt en noodzakelijk

De noodzakelijkheid van de wijziging van de huisvestingsverordening is hiervoor reeds uitvoerig uit een gezet. Voor de gemeenteraad is doorslaggevend de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van de schaarste verder veroorzaakt door de onttrekking van woningen uit de woningvoorraad voornamelijk voor recreatieve verhuur. De gemeenteraad ziet de mogelijkheden/bevoegdheden die de Wet biedt via het vergunningsstelsel voor onttrekking als middel om de hier voor genoemde doelstelling te bereiken. De gemeenteraad redeneert hierbij als volgt. Door de onttrekking van woningen aan de woningvoorraad middels het vergunningsstelsel aan banden te leggen kan het doel, tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste en subsidiair het tegengaan van negatieve effecten op de leefbaarheid worden bereikt. Zonder deze specifieke vorm van overheidssturing kunnen deze doelen niet worden behaald. Ook andere minder ingrijpende middelen zijn hiervoor op dit moment niet voorhanden. Als niet wordt ingegrepen zal de hoeveelheid woningen die wordt onttrokken aan de woningvoorraad, gezien het voor de eigenaren lucratieve belang van onttrekking, namelijk niet dalen zo is de overtuiging van de gemeenteraad.

Subsidiariteit en proportionaliteit

De gemeenteraad heeft uitvoerig (reeds sinds het voorjaar van 2018) onderzoek gedaan naar oplossingen en/of maatregelen om de hierboven genoemde problemen op te lossen anders dan het gebruik van de bevoegdheden aangewend in deze wijziging van de huisvestingsverordening. Hiertoe is onder meer opdracht gegeven aan bureau BuegelHajema. Uit de notitie 'recreatieve verhuur en recreatief gebruik van woningen' opgeleverd op 15 mei 2019 heeft de gemeenteraad geconcludeerd dat, gegeven alle af te wegen belangen, de meest geijkte oplossing is het vergunningsstelsel voor onttrekking middels de huisvestingsverordening. Onder meer door gelijk ook een periode toe te staan waarin recreatieve verhuur van woningen nog wel mogelijk is wordt gewaarborgd dat het gebruikte middel in verhouding staat tot de ernst van de problematiek en dat het middel niet meer ingrijpt in het eigendomsrecht dan strikt noodzakelijk.

Periode vakantieverhuur

De gemeenteraad heeft in haar proportionaliteitsafweging ten aanzien van de invoering van de onttrekkingsvergunning gemeend vakantieverhuur niet volledig onmogelijk te maken. Hierbij is het belang vanuit het eigendomsrecht afgewogen tegen de algemene belangen die de gemeenteraad middels de invoering van de vergunningsplicht wil behartigen. De gemeenteraad acht vakantieverhuur binnen de periode van 63 dagen toelaatbaar. De gemeenteraad overweegt daarbij dat vanuit de opgenomen voorwaarden dat de woning het overige deel van het jaar moet zijn bewoond is zeker gesteld dat geen (of slecht in geringe mate) sprake is van een omstandigheid die leidt tot een toename van onevenwichtige en/of onrechtvaardige effecten van schaarste. Daarnaast overweegt de raad dat de leefbaarheid van het aangewezen gebied gezien de korte periode van vakantieverhuur niet disproportioneel in het geding komt. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de periode en het vergunningstelsel rekening gehouden met hetgeen geregeld is de Dienstenrichtlijn³ en aanverwante regelgeving. Nu de periode zo is opgesteld dat volgens de gemeenteraad geen sprake kan zijn van strijdigheid met het discriminatieverbod ofwel het ontbreken van een juiste afweging van noodzakelijkheid en evenredigheid (e.e.a. zoals uitvoerig uit een is gezet in deze toelichting) acht de gemeenteraad deze wijziging niet in strijd met

3) Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt

voorgenoemde Europese regelgeving. Vakantieverhuur vindt grotendeels plaats binnen de vakantie van de eigenaar.

Reikwijdte

Uit de voor artikel 21 van de Wet relevante totstandkomingsgeschiedenis volgt dat de aanwijzing op grond van dit artikel (ziend op het behoud van de woonruimtevoorraad) ruimer kan zijn dan de aanwijzing op grond van artikel 7 van de Wet (ziend op ingrijpen in de woonruimteverdeling). De gemeenteraad kiest gelet op de resultaten van het schaarste onderzoek voor aanwijzing van alle woonruimte in de gehele gemeente en dat het gehele grondgebied van de gemeente kan worden aangemerkt als schaarste gebied. Voor deze aanwijzing acht zij van belang de tekst van het schaarste onderzoek maar meer ook de in de bijlage van dat onderzoek opgenomen onderverdeling. Hieruit is op te maken dat de schaarste in de woonruimtevoorraad, hoewel wisselend in gradatie, in alle kernen aanwezig is. Per wijk wisselt voorts de zwaarte van de onttrekking van woonruimte aan de woonruimtevoorraad voor recreatieve verhuur, de onttrekking en de negatieve effecten hiervan op de schaarse woonruimte vindt echter in alle wijken plaats.

Uitzonderingen: Tweede woningen, B&B, sloop en samenvoeging

Tweede woningen, als omschreven in de begripsomschrijving van deze verordening, kennen binnen deze verordening een eigen vergunningsstelsel. Door aansluiting te zoeken bij de regels uit de verschillende bestemmingsplannen (ofwel een ander ruimtelijk document met vergelijkbare status binnen de nieuwe omgevingswet) worden bestaande rechten van eigenaren gerespecteerd. Het doel van deze wijziging gelegen in het tegengaan van de leefbaarheidsproblematiek geeft echter wel grenzen aan dit specifieke vergunningsstelsel. Een tweede woning mag uitsluitend in gebruik zijn als een tweede verblijf en ook uitsluitend gedurende die periode aan de woningvoorraad worden onttrokken middels de daarvoor geijkte vergunning. Wordt niet meer aan de voorwaarden voldaan, bijvoorbeeld door de woning voor korte of langere perioden al dan niet recreatief te verhuren aan derden dan is sprake van ander gebruik dan bewoning, waarvoor een vergunning is vereist.

Vanuit een gelijk motief is ook het gebruik als bed & breakfast aan een eigen vergunningsstelsel gekoppeld. Ook hier wordt aangesloten bij de bestaande rechten binnen het bestemmingsplan en de hier aan verbonden voorwaarden. Indien niet aan die voorwaarden wordt voldaan dan kan naast overtreding van WABO ook sprake van een andere vorm van woningonttrekking, waarvoor een vergunning nodig is.

Weigeringsgronden en voorwaarden

Aan de onttrekkingsvergunning zijn verbonden enkele weigeringsgronden en voorwaarden. Vergunningverlening vindt steeds plaats na afweging van het individuele belangen van de aanvrager en het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad of de leefbaarheid anderzijds. Is het belang van de aanvrager even groot als of groter dan het belang tot behoud of samenstelling van de woningvoorraad, dan wordt de vergunning verleend. Is het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad groter, maar kan dit belang door het stellen van voorwaarden en voorschriften bij de vergunning voldoende worden gewaarborgd, dan wordt de vergunning ook verleend. Is het waarborgen van het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad niet meer mogelijk door het stellen van voorwaarden en voorschriften, dan wordt de vergunning geweigerd. Bij de belangenafweging kan leefbaarheid in een wijk, buurt of straat worden betrokken. Een negatieve uitslag van de Bibob-toets kan eveneens tot weigering van de onttrekkingsvergunning leiden. Met de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders aan de onttrekkingsvergunning kunnen verbinden, wordt het door hen gewenste beleid bij behoud en samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid door woningonttrekking mogelijk gemaakt.

Bestuurlijke boete

In deze verordening is voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid opgenomen om bij overtredingen van artikel 21 en 24 van de Huisvestingswet een bestuurlijke boete op te leggen. De boetes kunnen worden opgelegd voor het zonder vergunning onttrekken van aangewezen woonruimte. Uit de eerder besproken notitie van BugelHajema en ervaring opgedaan door gemeenten elders in het land is geconstateerd dat handhaving van overtredingen van de verbodsbepalingen in de Huisvestingswet effectiever en meer proportioneel zijn dan handhaving in de zin van het opleggen van een last onder dwangsom vanuit het bestemmingsplan. Vanuit het door deze wijziging van de huisvestingsverordening nagestreefde doel zijn boetes nodig en wordt gelet op de schaarste van woningen in Bergen en belang van het behoud en de samenstelling van deze schaarse woningvoorraad als mede de leefbaarheid door de gemeente Bergen op duidelijke en snelle wijze sancties opgelegd aan overtreders. Uitgangspunt bij het vaststellen van de hoogte van de boetes is dat deze dermate hoog moeten zijn dat zij een afschrikwekkende werking hebben. In bijlage I zijn de hoogtes van de op te leggen boetes vastgelegd. Het onttrekken van woonruimte wordt zwaar beboet. De schaarste aan woonruimten in de gemeente Bergen verenigt zich niet met het ongecontroleerd verdwijnen van woonruimten uit de woonruimtevoorraad. Het onttrekken van woonruimten zonder onttrekkingsvergunning, wordt daarom als een zeer ernstige overtreding aangemerkt, reden waarom hier is gekozen voor de hoogst mogelijk boete. Bij deze over-

trekking wordt géén onderscheid gemaakt tussen het soort woning (zelfstandig, onzelfstandig, sociaal, geliberaliseerd, huur of koop). Voorts is niet van belang of sprake is van een eigenaar met één of meerdere woningen (professionele verhuurder), een bemiddelaar of een huurder. Een boete kan ook worden opgelegd bij het overtreden van de voorwaarden die bij de vergunning worden gesteld. Elke voorwaarde die wordt overtreden kan worden beboet. Burgemeester en wethouders kunnen slechts wegens bijzondere omstandigheden een lagere boete opleggen. De overtreder zal in dat geval een voldoende onderbouwd beroep moeten doen op die bijzondere omstandigheden (artikel 5.46, derde lid, Algemene wet bestuursrecht).