gemeente BERGEN

MEMO

Datum	:	20 mei 2020
Zaaknummer	:	n.v.t.
Registratienummer	:	
Aan	:	Gemeenteraad
Kopie aan	:	College
Van	:	Werkorganisatie BUCH
Onderwerp	:	Risicoanalyse uitstel besluitvorming HVV

Geachte raadsleden,

In het presidium is gesproken over de agendering van de Huisvestingsverordening (hierna HVV). Het presidium heeft, mede in het licht van de ophanden zijnde wijziging van de Huisvestingswet 2014 gevraagd om een risicoanalyse op te stellen over eventueel uitstellen van het aannemen van de HVV.

Wet toeristische verhuur van woonruimte
Op 29 november 2019 heeft de Minister voor Milieu en Wonen het wetsvoorstel strekkende tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte (Wet toeristische verhuur van woonruimte) ingediend. Middels dit wetsvoorstel wordt aan de gemeente instrumenten gegeven om de handhaving van illegale toeristische verhuur van woningen mogelijk te maken en indien noodzakelijk de neveneffecten van de toeristische verhuur van woonruimte te kunnen voorkomen of beperken. Binnen het wetsvoorstel worden mogelijkheden geboden voor een registratie-, meld- en/of vergunningplicht. De registratieplicht heeft als doel de informatiepositie van de gemeenten te verbeteren, waardoor gericht en effectief kan worden gehandhaafd. De negatieve neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte kunnen via de meld- of vergunningplicht worden voorkomen of beperkt. De wetswijziging poogt een uniform systeem te introduceren dat specifiek is toegesneden op toeristische verhuur van woonruimte. In de kantlijn van deze wetswijziging wordt tevens een maatregel voorgesteld waarmee gemeenten effectiever kunnen optreden tegen woonfraude.

De vergunningsplicht die in de Wet toeristische verhuur van woonruimte benoemd wordt is niet nieuw. Reeds in de huidige wet is het mogelijk om de onttrekking van woningen ter behoeve van de toeristische verhuur aan een vergunning te onderwerpen. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft dit in haar uitspraak van 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:261 opnieuw bevestigd. Tijdens de consultatieronde is hier door diverse gemeenten ook op gewezen.

De vaste Kamercommissie voor Binnenlandse Zaken, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft inmiddels verslag uitgebracht van haar bevindingen, Kamerstukken II 2019/2020, 35 353, nr.5. Dit verslag is uitgebracht op 16 januari jongstleden en bevat meerdere kritische vragen naar aanleiding van het wetsvoorstel. Op dit moment wordt gewacht op de reactie van de Minister middels de Nota naar aanleiding van het verslag. Pas wanneer dit stuk is opgeleverd zal een planning voor de behandeling in de Tweede Kamer worden gemaakt. Voor nu is dan ook nog niet te zeggen wanneer de inwerkingtreding van deze wetswijziging zal zijn. Contacten tussen het Ministerie en het college wijzen uit dat aangestuurd wordt op 1 januari 2021 maar aangegeven wordt dat dit waarschijnlijk later zal zijn. Gelet op de ontwikkelingen van de afgelopen weken rond de coronacrisis lijkt uitstel meer dan waarschijnlijk.

Risico 1 verloop validiteit (schaarste)onderzoeken
Net als onder de nu geldende versie van de Huisvestingswet 2014, is het ook onder de voorgenomen wijziging van de Huisvestingswet 2014 middels de Wet toeristische verhuur van woonruimte vereist dat alvorens wordt ingegrepen in de woonruimtevoorraad eerst wordt aangetoond dat sprake is van schaarste binnen die woonruimtevoorraad. Wanneer wordt gewacht met vaststelling van de HVV tot na inwerkingtreding van de Wet toeristische verhuur van woonruimte bestaat de kans dat wanneer die inwerkingtreding lang op zich laat wachten de raad zich in redelijkheid niet meer mag beroepen op de huidige onderzoeken. De woningmarkt is veranderlijk en onderzoeken kunnen dus ook verouderen. Er is binnen wet of jurisprudentie geen duidelijke houdbaarheidsdatum voor onderzoeken gevormd. Dit zal altijd gerelateerd zijn aan de relevante omstandigheden van het geval. Wel kan worden opgemerkt dat hoe langer wordt gewacht, hoe lastiger het wordt om op basis van de huidige onderzoeken een weloverwogen besluit te nemen. Het laten uitvoeren van nieuwe onderzoeken op een later moment vraagt inclusief voorbereidingstijd ongeveer een halfjaar.

Naast de effecten die toeristische verhuur van woonruimte heeft op de schaarse woningvoorraad is een belangrijke reden om toeristische verhuur van woonruimte te reguleren het tegengaan van de negatieve impact ervan op de leefbaarheid van de woonomgeving. Daarom wordt in dit het voorliggende wetsvoorstel aan de gemeenteraad de mogelijkheid geboden om ook een huisvestingsverordening inzake toeristische verhuur van woonruimte vast te stellen indien dat noodzakelijk is voor de leefbaarheid van de woonomgeving, ongeacht of er schaarste is. De gemeenteraad zal wel moeten onderbouwen dat de inzet van deze maatregelen noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in de woonomgeving. Ook dit is niet zozeer een uitbreiding van de mogelijkheden binnen de Huisvestingswet 2014. De huidige wetgeving kent namelijk de bevoegdheid tot het nemen van deze maatregel al wanner dit wordt gedaan ter “bevordering van de leefbaarheid”. zie hiervoor onder meer *Kamerstukken II* 2009/10, 32271, 3, p. 42 (MvT). Zoals in de rapportage van Stec is aangegeven is de onderbouw van inbreuk op het, meer subjectieve, begrip leefbaarheid echter lastig. Daarom blijft ook in de toekomst de bestrijding van onevenwichtig en onrechtvaardige effecten van schaarste de voornaamste reden voor het nemen van de maatregelen.

Risico 2 beginselplicht tot handhaving
Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is in de alom bekende uitspraken van 30 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP4683 en 5 oktober 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BT6683, de beginselplicht tot handhaving geïntroduceerd. Deze beginselplicht houdt in dat, gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder twee bijzondere omstandigheden mag het bestuursorgaan afzien van handhaving: indien concreet zicht op legalisatie bestaat (1) of indien handhavend optreden onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen (2).

Of het college handhaving op een adequate manier uitvoert, is deels ter beoordeling aan de provincie. Wanneer sprake is van taakverwaarlozing, bijvoorbeeld wanneer het college bekend is met een groot aantal illegale situaties maar niet, of naar oordeel van de provincie niet afdoende, handhaaft, kan de provincie toezicht intensiveren en in het uiterste geval overgaan tot een indeplaatsstelling. De provincie neemt dan de handhavingstaak over.

Door het ter voorbereiding van de wijziging van de HVV verrichte onderzoek is het college op dit moment in het bezit van een uitvoerig overzicht van zowel de schaal waarop de, op dit

moment nog, illegale toeristische verhuur van woningen plaatsvindt als de specifieke adressen waarop deze overtreding wordt begaan. De beginselplicht tot handhaving brengt met zich dat de gemeente in principe gehouden is om op deze adressen te gaan handhaven. De gemeente kan hierop door inwoners, maar zeker ook de provincie, worden aangesproken. Wanneer op dit moment overgegaan moet worden tot handhaving ontbeert ook de mogelijkheid om de in de HVV opgenomen termijn van 2 maanden waarin de toeristische verhuur is toegestaan te hanteren. De overtreding zal volledig moeten worden beëindigd, waarbij iedere dag verhuur er één te veel is.

Risico 3 onduidelijkheid bij inwoners en in het beleid
Op dit moment weten inwoners niet waar zij aan toe zijn. In de communicatie ontvangen zij wisselende signalen. Dit zorgt er voor dat sommige inwoners nu al aanvragen doen voor nog niet bestaande regelingen en andere juist angstig zijn om überhaupt nog te verhuren. De aanvragen die nu binnenkomen, worden zoveel mogelijk aangehouden. Op het moment dat de aanvrager zich hier echter niet in kan vinden, zal op de aanvraag moeten worden beslist. Een weigering lijkt dan, gezien het ontbreken van beleid, de enige optie. De motivering onder dergelijke besluiten is echter lastig omdat de raad wel de intentie heeft een bepaalde vorm van toeristische verhuur toe te staan.

Overigens lijkt het niet wenselijk om zeer kort voor inwerkingtreding de wijziging van de HVV aan te nemen, omdat de inwoners en betrokken partijen op die manier pas laat weten waar ze aan toe zijn. Bij eerder aannemen van de wijziging van de HVV kan de rest van het jaar gebruikt worden om de mensen goed te informeren. Dit is echter voornamelijk een politieke keuze. Grote juridische risico’s worden bij dit laat informeren niet gezien waarbij aangetekend dat er natuurlijk wel afdoende ruimte dient te zijn voor correcte bekendmaking van de gewijzigde verordening.