

Gemeenteraad : Bergen
Raadsvergadering : 8 februari 2022
Zaaknummer : BB21.00622
Voorstelnummer : RAAD210189
Commissie : Algemene raadscommissie
Commissiebehandeling : 3 februari 2022
Soort agendering : Ter bespreking
Agendapunt :
Team : -
Opsteller(s) : -
Telefoonnummer :
Bijlagen: : 1

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Wijziging HVV

Voorgesteld besluit

een wijziging van de Huisvestingsverordening Bergen 2019 vast te stellen.

Geheimhouding Nee Ja

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Tijdens het interpellatiedebat van 28 oktober jl. is door de portefeuillehouder toegezegd dat alle regels die door de gemeente op het gebied van volkshuisvesting worden gehanteerd extern worden getoetst. Voor die toetsing is opdracht gegeven aan het gerenommeerde advocatenkantoor AKD. In deze externe beoordeling worden ook de voorrangregels meegenomen die het college al in onderzoek had.

AKD heeft de externe beoordeling inmiddels afgerond. Daaruit volgt dat twee regels die door de gemeenten in de regio Alkmaar, en dus ook de Bergen, worden gehanteerd een juridisch risico kennen. Omdat het college elk juridisch risico wil uitsluiten worden deze regels aangepast.

Concreet betekent dit dat de regels (beter) worden verankerd in de verordening. Zo wordt straks niet langer voorrang bij nieuwbouw verleend op basis van het Pilotartikel maar komt er een speciale voorrangregel in de verordening. Ook de doorstroomvoorrang krijgt een eigen regel binnen de verordening in plaats van de huidige beleidsregels. In de praktijk verandert dit niets aan de toepassing van de regels.

Met deze wijzigingsverordening wordt ook uitvoering gegeven aan een recent door de gemeenteraad aangenomen motie over de toeristische verhuur in Bergen aan Zee en de Terrasflat. Voor die locaties wordt de werking van de '63-nachten regel' uitgesteld tot 1 januari 2023. Op basis van recente jurisprudentie worden ook de boetenbedragen bij toeristische verhuur aangepast.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Dit voorstel volgt uit een extern advies en bevordert de houdbaarheid van de volkshuisvestelijke regels in de gemeente Bergen. De huisvestingswet 2014 vormt hiervoor het kader. De gemeenteraad kan besluiten het wijzigingsbesluit niet of gewijzigd vast te stellen.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Hieronder wordt kort per artikel een toelichting gegeven op de wijziging.

Toelichting op artikel 7a

Het nieuwe artikel 7a regelt de doorstroomvoorrang die tot op heden was geregeld in artikel 7, vijfde lid, van deze verordening en de Beleidsregels doorstroomvoorrang Bergen 2021. Hoewel deze constructie in veel gemeenten in Nederland wordt gebruikt en in principe voldoet, is er voor gekozen elke twijfel over de wetmatigheid weg te nemen door de beleidsregels te integreren in deze verordening. De doorstroomvoorrang is ingegeven vanuit het feit dat het aanbod van sociale huurwoningen de afgelopen jaren gelijk is gebleven, terwijl de vraag blijft toenemen. Daarbij veranderen huurders vaak niet van woning, terwijl het inkomen of de huishoudgrootte wél verandert. Bezien is hoe er kan worden gezorgd voor meer beweging op de sociale woningmarkt. Door de toenemende druk op de woningmarkt worden de wachttijden langer. Huurders die nu bijvoorbeeld te groot, te krap, te duur of juist te goedkoop wonen, worden hierdoor niet aangemoedigd of hebben door de lange wachttijd

geen mogelijkheid om actief op zoek te gaan naar een woning die beter bij hen past. Door de regels die nu worden opgenomen in de verordening kan de doorstroming gefaciliteerd worden.

Toelichting op artikel 7b

Het nieuwe artikel 7b regelt de voorrang bij nieuwbouw die tot op heden werd geregeld via het pilotartikel uit artikel 14, tweede lid, van deze verordening en de Beleidsregels doorstroomvoorrang Bergen 2021. Hoewel deze constructie in veel gemeenten in Nederland wordt gebruikt en in principe voldoet, is er voor gekozen elke twijfel over de wetmatigheid weg te nemen door de huidige werkwijze te integreren in deze verordening. Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor één of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet). Deze voorrangsregel kan bijvoorbeeld ertoe leiden dat als er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte. Er is in Bergen specifiek gekozen om de voorrang te beperken tot de nieuwbouwwoningen en de woningen die door de nieuwe bewoners van de nieuwbouwwoningen worden achtergelaten. De reden hiervoor ligt in het feit dat Bergen als gevolg van de meest recente provinciale verordening zelf geringe of geen mogelijkheden heeft tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad. Dit maakt dat inwoners van de gemeente Bergen veelal aangewezen zijn op woningen in de woningmarktregio. Wanneer het in die woningmarktregio 'iedere gemeente voor zich' wordt, maken Bergense woningzoekende geen kans meer op een woning. Daarom is, in overleg met de woningmarktregio, besloten de voorrang in alle gemeenten te beperken tot slechts de nieuwbouwwoningen en de woningen die door de nieuwe bewoners van de nieuwbouwwoningen worden achtergelaten. Als kern zijn in Bergen de oude gemeenten Bergen, Egmond en Schoorl aangewezen.

Toelichting toeristische verhuur

Bij bespreking van wijziging van de huisvestingsverordening op 30 januari 2020 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen. In die motie heeft de gemeenteraad aangegeven voor Bergen aan Zee en de Terrasflat in Egmond aan Zee apart te willen bezien of ook voor de woonruimte binnen de werking van hoofdstuk 3 zouden moeten vallen. Het college heeft hierover op 11 mei 2021 een voorstel naar de gemeenteraad gezonden. De gemeenteraad heeft hierover nog steeds geen besluit genomen. Daarmee is voor eigenaren van deze woningen een dusdanig onzekere situatie ontstaan dat onverkorte toepassing van de regels uit hoofdstuk 3 onredelijk zou zijn. Verder niets afdoend aan de eerdere overwegingen van de gemeenteraad bij vaststelling van de huisvestingsverordening op 28 januari 2021 wordt de inwerkingtreding van artikel 15 daarom uitsluitend voor deze woonruimte opgeschoven naar 1 januari 2023.

In de bijlage I behorende bij artikel 18 van de verordening worden voor bepaalde overtredingen de boetes gematigd.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft recent in drie uitspraken geoordeeld dat de boetes zoals vastgesteld in de huisvestingsverordening van Amsterdam ten aanzien van overtredingen van de regels voor toeristische verhuur van woonruimte in bepaalde gevallen onvoldoende rekening houden met de ernst van de overtreding. (ABRvS 2 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2849; ABRvS 2 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2850; ABRvS 2 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2851.) Uit deze rechtspraak valt af te leiden dat de boetes voor het overtreden van de regels voor toeristische verhuur, zoals eerder vastgesteld in Amsterdam, en zoals op dit moment geldend in Bergen, in voorkomende gevallen niet evenredig zijn. Dit is aanleiding om de boetes uit de bijlage van de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2019 te matigen. Daarmee wordt gegarandeerd dat boetes voor het overtreden van regels voor toeristische verhuur – uitzonderingen daargelaten - door de rechter in stand worden gelaten. Uitgangspunt bij het vaststellen van de hoogte van de boetes blijft dat deze dermate hoog moeten zijn dat zij een afschrikwekkende werking hebben.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Het college heeft er voor gekozen om ieder risico te vermijden door voor te stellen de voorrangregels te verankeren in de huisvestingsverordening. Daarop ziet het college geen alternatief.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

In de woningmarktregio Alkmaar wordt dezelfde verordening gehanteerd. Daarom vindt over dit soort wijzigingen afstemming plaats.

RISICO'S

Wanneer het wijzigingsbesluit niet door de raad wordt genomen loopt de gemeente een (beperkt) risico vanwege de opmerkingen die door AKD zijn gemaakt over de houdbaarheid van de huidige regels.

FINANCIËN

n.v.t.

DUURZAAMHEID

n.v.t.

PARTICIPATIE

n.v.t.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na vaststelling van het wijzigingsbesluit wordt de nieuwe verordening gepubliceerd.

BIJLAGEN

1. Advies AKD

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

- Woonvisie Bergen 2016-2020
- Formatieakkoord Nieuw Vertrouwen 2019

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
burgemeester