

Gemeenteraad : Bergen
Raadsvergadering : 28 januari 2021
Zaaknummer : BB20.00543
Voorstelnummer : RAAD200164
Commissie : Algemene raadscommissie
Commissiebehandeling : 14 januari 2021
Soort agendering : Ter bespreking
Agendapunt :
Team : Beleid en Vastgoed
Opsteller(s) : Judith van der Weerd
Telefoonnummer : 06 10 34 83 67
Bijlagen: : 1

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: - Wijziging Huisvestingsverordening Bergen 2019

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. kennis te nemen van de evaluatie 1 jaar loting;
2. een wijziging van de Huisvestingsverordening Bergen 2019 vast te stellen.

Geheimhouding Nee Ja

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

In alle gemeenten in Regio Alkmaar is op 1 juli 2019 een nieuwe Huisvestingsverordening in werking getreden. In het raadsvoorstel stelt het college u een wijziging voor op de huisvestingsverordening. De eerste wijziging heeft betrekking op het invoeren van lootwoningen als vast onderdeel in de huisvestingsverordening en het tweede deel betreft een wijziging van de nieuw geïntroduceerde onttrekkingsvergunning per 1 januari 2021, zoals is vastgesteld in de raad op 16 juni 2020. Gelet op een wijziging van de Wet toeristische verhuur van woonruimte is het van belang hierop te anticiperen en direct het nieuw verkregen instrumentarium, namelijk de registratie- en meldplicht, op te nemen in de Huisvestingsverordening.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Voortzetten Loting

In 2019 is afgesproken om vanaf 1 juli 2019 loting toe te passen als “pilot” op grond van het experimenteerartikel in de huisvestingsverordening. De SVNK-corporaties hebben medio 2020 een rapport laten opstellen met informatie over 1 jaar loting. De corporaties stellen voor door te gaan met loting en het aantal lootwoningen te verhogen naar 100 per jaar. Bij 2000 vrijkomende woningen per jaar in de regio vormen 100 lootwoningen dan 5%. Voor de UCH-gemeenten past dit binnen de al opgenomen bepaling in de huisvestingsverordening en is nu geen aanpassing nodig. Voor de overige gemeenten (Alkmaar, Heerhugowaard, Langedijk en Bergen) is bijgevoegd raadsbesluit gemaakt om loting als vast onderdeel in de huisvestingsverordening op te nemen. Aan deze gemeenteraden wordt voorgesteld om (net als in de UCH-gemeenten) in artikel 6 op te nemen dat maximaal 5% van de vrijkomende woningen mag worden verloot. Op deze manier is loting dan in alle regiogemeenten op dezelfde manier in de verordening geregeld.

Omdat het aantal vrijkomende woningen kan fluctueren per jaar, is met SVNK afgesproken dat 100 lootwoningen het maximum is en dat het aantal lootwoningen wordt afgestemd op het aantal vrijkomende woningen, zodat dit past binnen de 5%. Met deze werkwijze vormt loting een beperkt onderdeel binnen het totale woonruimteverdelings-systeem. Voor 95% van de vrijkomende woningen blijft de reguliere procedure gelden waarbij de woningzoekende met de langste inschrijftijd in principe als eerste voor een woning in aanmerking komt.

Met de nu voorgestelde wijziging van de Huisvestingsverordening wordt loting als vast onderdeel van het woonruimteverdelingssysteem opgenomen en zijn de bepalingen over loting in alle regiogemeenten op dezelfde manier in de verordening geregeld. Als ingangsdatum voor de wijziging is opgenomen 1 januari 2021. Dat maakt het eenvoudig voor SVNK om per kalenderjaar informatie te verzamelen en daarover te rapporteren.

Wijziging Wet toeristische verhuur van woonruimte

Vermoedelijk op 1 januari 2021 of zoveel later op een bij koninklijk besluit vast te stellen moment, treedt de Wet toeristische verhuur van woonruimte in werking. De wet wijzigt de Huisvestingswet (hierna: wet) en heeft tot doel om de uitwassen van toeristische verhuur aan te pakken. Gemeenten krijgen meer middelen in handen om de vakantieverhuur van woningen in goede banen te leiden en uitwassen te voorkomen. Voor de verhuurders wordt het eenvoudiger en handhaven wordt gemakkelijker. Er wordt namelijk een registratie-, meld- en/of vergunningplicht in het leven geroepen. Deze instrumenten kunnen met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad of het behoud van de leefbaarheid

van de woonomgeving bij verordening door de gemeenteraad worden vastgesteld. Deze instrumenten komen in de plaats van de huidige onttrekkingsvergunning, zoals op dit moment geregeld in artikel 21 van de wet.

In de Huisvestingsverordening Bergen 2019 is de onttrekkingsvergunning van artikel 21 van de wet nog opgenomen voor de toeristische verhuur van woonruimte. Op basis van het overgangsrecht van een jaar, zoals opgenomen in de Wet toeristische verhuur van woonruimte, heeft de gemeente Bergen de gelegenheid om het regime aan te passen. Omdat de onttrekkingsvergunning per 1 januari 2021 nieuw zou worden geïntroduceerd in de Huisvestingsverordening, is het gelet op de wijziging van de wet van belang hierop te anticiperen en direct het nieuw verkregen instrumentarium, namelijk de registratie- en meldplicht, op te nemen in de verordening. De wijziging van de verordening stelt de gemeente Bergen in staat om de toeristische verhuur conform de gewijzigde wet vorm te geven. Met deze wijziging zal de onttrekkingsvergunning vervallen.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Voortzetten loting

In 2019 is in alle regiogemeenten een nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld. Bij de voorbereiding zijn knelpunten verzameld. Er is aangegeven dat het moeilijk is een woning te krijgen voor mensen die op korte termijn een (andere) woning nodig hebben, maar weinig inschrijftijd hebben en niet in aanmerking komen voor urgentie. Om de mogelijkheden voor deze spoedzoekers te vergroten is toen afgesproken te starten met loting als een pilot van 1 jaar op grond van het experimenteerartikel in de verordening (artikel 15, tweede lid, van de verordening). Bedoeling was om gemiddeld 1 woning per week aan te bieden, afhankelijk van de beschikbaarheid. Na een jaar kon worden gezien hoe loten een vervolg kan krijgen.

Uit de gegevens van SVNK over 1 jaar loting blijkt onder andere het volgende:

- Tot 1 juli 2020 zijn 60 woningen verloot. Gemiddeld is dat iets meer dan 1 woning per week. Het aantal lootwoningen varieert echter sterk: in de maand mei 2020 is 1 woning verloot en in juni 2020 waren het er 9.
- Bij het opstellen van het SVNK-rapport was voor 56 van de 60 woningen het nieuwe huurcontract ondertekend. De gegevens over de toewijzing van lootwoningen gaan daarom alleen over die 56.
- De 60 aangeboden woningen zijn 44 appartementen en 16 eengezinswoningen. Alle SVNK-corporaties hebben woningen verloot en er zijn woningen verloot in alle regiogemeenten. Gemiddeld over de regio is 3% van de vrijkomende woningen verloot.
- Bij loting kwamen gemiddeld 145 reacties binnen per geadverteerde woning. In het reguliere aanbod op SVNK ligt dit hoger met gemiddeld 184 reacties per geadverteerde woning.
- Van de 56 verhuurde lootwoningen zijn 51 stuks geaccepteerd door de 1e kandidaat, 8 stuks door nummer 2 en 1 woning door kandidaat nummer 3. Dat wil niet zeggen dat nummer 1 of 2 heeft geweigerd. Na selectie van de winnaar krijgt deze bericht en moet hij binnen 24 uur reageren. Gebeurt dat niet, dan wordt nummer 2 benaderd en zo verder. Het hele proces gaat dus snel en daar is bewust voor gekozen: woning op vaste dag en tijdstip korte tijd aanbieden en na selectie snel de verhuur regelen.
- Bij loten gaan er 3x zoveel woningen naar jongeren als in het reguliere model.
- De zoekduur en inschrijftijd van huurders van lootwoningen is aanzienlijk korter dan bij het reguliere systeem. Voordat een woningzoekende een woning krijgt, zoekt hij in het hoofdmodel 2,3 jaar. Bij loting is dit 1,8 jaar. De inschrijftijd bij toewijzing in het hoofdmodel is $7\frac{3}{4}$ jaar en bij loting is dit $2\frac{1}{2}$ jaar.

- Bij de lootwoningen is het aandeel toewijzingen aan woningzoekenden van buiten de regio hoger dan in het reguliere model. Bij de lootwoningen gaat het om 14 van de 56 = 25%. In het reguliere model (volgens de jaarrapportage SVNK van 2019) wordt 11% toegewezen aan woningzoekenden van buiten de regio. Het hogere aandeel bij loting komt niet doordat mensen van buiten de regio bij loten meer reageren dan bij reguliere advertenties. Hun aandeel in de ingediende reacties is bij loting juist iets lager: 21% tegenover 25% bij regulier aanbod. Het verschil in de toewijzingen is te verklaren doordat bij loting de inschrijftijd niet relevant is. Mensen van buiten de regio hebben waarschijnlijk een kortere inschrijftijd dan andere woningzoekenden en komen in het reguliere model daardoor niet bovenaan. Bij loting maakt de inschrijftijd niet uit, iedereen maakt evenveel kans op de woning. Dan komt deze groep woningzoekenden meer aan bod. Dit effect komt ook in andere regio's voor die met loting werken.
- Nieuwe huurders van buiten de regio komen vaak uit buurgemeenten. Zo werden er twee woningen in Uitgeest verhuurd aan mensen uit de gemeente Zaanstad.

Uit de rapportage kunnen deze conclusies worden getrokken over loting:

- Het is gelukt om gemiddeld 1 woning per week aan te bieden.
- De zoekduur en inschrijftijd van huurders van lootwoningen is aanzienlijk korter dan bij de regulier verhuurde woningen.
- Jongeren komen bij loten eerder in aanmerking voor een woning.
- Loten loont, mits er voldoende woningen worden verloot. Om de kansen te vergroten, is het verstandig het aantal lotingsadvertenties uit te breiden.
- Nadeel van ophogen van het aantal lootwoningen is uiteraard dat dit het aanbod in het reguliere systeem vermindert.

De SVNK-corporaties stellen voor om door te gaan met loting en het aantal lootwoningen te verhogen naar 100 per jaar. Bij 2000 vrijkomende woningen per jaar in Regio Alkmaar vormen 100 woningen dan 5%. Voor 95% van de vrijkomende woningen blijft de reguliere procedure gelden waarbij de woningzoekende met de langste inschrijftijd in principe als eerste voor een woning in aanmerking komt.

Wijziging Wet toeristische verhuur van woonruimte

De wijzigingen/aanpassingen in de huisvestingsverordening ten opzichte van de op 1 januari 2021 in werking tredende verordening zijn hieronder vermeld. De wijzigingen gaan in op 1 april 2021 of zoveel later als de nieuwe wet toeristische verhuur van woonruimte van kracht is (per koninklijk besluit). De registratie- en meldplicht gaat in op 1 april 2021.

- In artikel 1 wordt na het begrip studentenwoonruimte ingevoegd:
 - 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 achtname van de voor die woonruimte in het bestemmingsplan geven voorwaarden;
 - onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet;
 - tweede woning: de zelfstandige woonruimte die binnen het voor deze woning van toepassing zijnde bestemmingsplan is aangeduid als tweede woning;

- Hoofdstuk 3 komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuw hoofdstuk 3:
HOOFDSTUK 3 REGISTRATIE- EN MELDPLICHT

Artikel 15. Registratie- en meldplicht toeristische verhuur

1. Als woonruimte behorend tot een gebouw gelegen in de gemeente Bergen NH waarvoor het zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur verboden is om deze aan te bieden voor toeristische verhuur als bedoeld in artikel 23a eerste lid van de wet, wordt aangewezen alle zelfstandige en onzelfstandige woonruimten waarbij planologisch het gebruik voor toeristische verhuur niet expliciet is toegestaan via een daarvoor afgegeven omgevingsvergunning of planregel in het bestemmingsplan dan wel de rechtsopvolger van die beide instrumenten binnen de Omgevingswet
 2. Het is verboden woonruimte in gebruik te geven voor toeristische verhuur zonder deze verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
 3. Het is verboden de in het eerste lid aangewezen categorie van woonruimte meer dan 63 nachten per jaar in gebruik te geven voor toeristische verhuur.
 4. Het is degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte verboden een aanbieding voor toeristische verhuur te tonen gedurende de rest van het jaar, indien diegene door burgemeester en wethouders ervan in kennis is gesteld dat de woonruimte die wordt aangeboden reeds voor 63 nachten in dat jaar in gebruik is gegeven voor toeristische verhuur
- Artikel 26 wordt vervangen door:
Artikel 18. Bestuurlijke boete
 1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 15
 - Burgemeester en wethouders leggen een boete op:
 - a. voor de eerste overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid 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 vier jaar na de eerste overtreding overeenkomstig kolom 2 van de in bijlage I genoemde tabel.

Na het nieuwe artikel 16 wordt een nieuw artikel ingevoegd:

Artikel 17. Verhuurverbod toeristische verhuur

burgemeester en wethouders kunnen:

1. een verbod tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur opleggen voor ten hoogste een jaar aan een aanbieder indien binnen een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid van de wet, van een overtreding van de bij deze verordening aan toeristische verhuur gestelde eisen, ten minste twee maal een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de bij deze verordening aan toeristische verhuur gestelde eisen;
 2. een aanwijzing geven aan een digitaal platform om de aanbieding voor toeristische verhuur van de aanbieder aan wie een verbod tot het in gebruik geven van een woning voor toeristische verhuur als bedoeld in het eerste lid is opgelegd te blokkeren.
- Artikel 25 vervalt en artikel 27, 28 en 29 worden respectievelijk vernummerd als artikel 16, 19, en 20.

- Bijlage 1 wordt vervangen door:
Bijlage I behorende bij artikel 18 Bestuurlijke boete

	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Omstandigheid	Boete	Boete bij recidive*
Niet vermelden registratienummer	23a eerste lid	Woning toeristisch verhuren zonder het vermelden van het registratienummer	€ 8.700,-	€ 8.700,-
Publiceren zonder registratienummer	23a derde lid	Het publiceren van een woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	€ 8.700,-	€ 8.700,-
Meer nachten toeristisch verhuren	23b eerste lid	Toeristische verhuur van woonruimte meer dan 63 nachten per jaar	€ 21.750,-	€ 87.000,-
In gebruik geven zonder melding	23b tweede lid	Het in gebruik geven van woonruimte voor toeristische verhuur zonder melding bij burgemeester en wethouders	€ 8.700,-	€ 8.700,-
Niet informeren over verboden	23d	Het niet informeren door een dienst van degene die een woonruimte toeristisch verhuurd over de verboden	€ 8.700,-	€ 8.700,-
Publicatie reeds maximaal verhuurde woonruimte	23e	Het publiceren door een dienst van een woonruimte waarover is geïnformeerd dat deze reeds 63 nachten in gebruik is gegeven dat jaar	€ 8.700,-	€ 8.700,-

* Overtreding < 4 jaar na de eerste overtreding

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Het college geeft de raad in overweging mee om de voorgestelde wijziging van de huisvestingsverordening vast te stellen, zodat loting als vast onderdeel van het woonruimteverdelingssysteem kan worden opgenomen en de bepalingen over loting in alle regiogemeenten op dezelfde manier in de verordening is geregeld. En door het wijzigen van de huidige onttrekkingsvergunning in de huisvestingsverordening wordt het handhaven van toeristische verhuur van woningen gemakkelijker. Er wordt namelijk een registratie-, melden/of vergunningplicht in het leven geroepen.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Het voorstel van lootwoningen is in Regio Alkmaar verband opgesteld en in het Focusoverleg van 7 oktober 2020 is ingestemd deze stukken ter besluitvorming aan te bieden aan de

gemeenten waar een wijziging van de verordening nodig is. In Uitgeest, Heiloo en Castricum is in 2015 loting al als verdeelmodel in de huisvestingsverordening opgenomen.

RISICO'S

Niet van toepassing.

FINANCIËN

Er zijn geen financiële middelen gemoeid met het vaststellen van de wijzigingen in de huisvestingsverordening Bergen 2019.

DUURZAAMHEID

Niet van toepassing.

PARTICIPATIE

De SVNK-corporaties zijn akkoord om voortaan 100 woningen per jaar te verloten. Alhoewel dat niet verplicht is, hebben zij dit voorstel ook voorgelegd aan hun huurdersorganisaties. Die hebben allemaal ingestemd, met uitzondering van de vertegenwoordiging van Woonwaard. Deze is voorstander om het aantal lootwoningen op 50 stuks te houden en geeft als argument dat er weinig aanbod is, er weinig wordt gebouwd en woningzoekenden die met hun inschrijftijd willen reageren worden gepasseerd door het toepassen van loting. De huurdersorganisaties hebben formeel echter geen adviesrecht. De corporatiebesturen en de huurdersorganisaties op één na, zijn dus akkoord met het voorstel voor 100 lootwoningen (5% van de vrijkomende woningen).

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na vaststelling door de raad wordt de wijziging van de Huisvestingsverordening Bergen 2019 bekendgemaakt in het elektronisch gemeentebblad van Bergen op www.officielebekendmakingen.nl. De wijziging wordt verwerkt in de integrale versie die beschikbaar is gesteld op www.overheid.nl.

De informatie op de websites van gemeente en corporaties wordt aangepast. De nieuwe bepalingen worden verwerkt in de website van SVNK.

BIJLAGEN

1. Evaluatie loting SVNK 2019-2020.

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel
burgemeester