gemeente BERGEN

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Bergen:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 december 2021;

gezien het advies van de commissie Algemene raadscommissie van 3 februari 2022;

gelet op het bepaalde in artikelen 4, eerste lid, 5, 7, 9 tot en met 14 en 20, 23a, 23b, 23d, 23e, 33a en 33b van de Huisvestingswet 2014;

b e s l u i t:

een wijziging van de Huisvestingsverordening Bergen 2019 vast te stellen.

A
Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Na het begrip inwoning wordt ingevoegd:
- kern: een van de volgende drie gebieden binnen de gemeente;
  - **a.** Bergen, bestaand uit de door het Centraal Bureau voor de Statistiek aangewezen wijk(en): Bergen Binnen (CBS-wijkcode:037301), Bergen aan Zee (CBS-wijkcode:037302) en Buitengebied Bergen (CBS-wijkcode:037303);
  - **b.** Egmond, bestaand uit de door het Centraal Bureau voor de Statistiek aangewezen wijk(en): Egmond aan Zee (CBS-wijkcode:037304), Egmond-Binnen (CBS-wijkcode:037305) en Egmond aan den Hoef (CBS-wijkcode:037306)
  - **c.** Schoorl, bestaand uit de door het Centraal Bureau voor de Statistiek aangewezen wijk(en): Schoorl (CBS-wijkcode:037307).

B
Het vijfde lid van artikel 7 komt te vervallen en het zesde lid van artikel 7 wordt vernummerd tot het nieuwe vijfde lid.

C

Aan hoofdstuk 2 wordt na artikel 7 een nieuw artikel 7a ingevoegd die als volgt komt te luiden:

Artikel 7a Algemene doorstroomvoorrang

1. Onverminderd het bepaalde in de artikelen 12 en 14 van de wet, kan de in artikel 2 van deze verordening aangewezen categorieën woonruimte voorrang worden verleend aan een woningzoekende die:
   a. een woonruimte met drie slaapkamers of meer in eigendom van een woningcorporatie achterlaat en een huishouden heeft van maximaal 2 personen;

b. een woonruimte zonder aparte slaapkamer of met slechts 1 slaapkamer in eigendom van een woningcorporatie achterlaat en een huishouden heeft met tenminste 1 kind;
c. een woonruimte van een woningcorporatie achterlaat, waarbij op dit moment tenminste 3 kinderen op 1 slaapkamer moeten slapen, indien de nieuwe woonruimte minimaal meer slaapkamers heeft dan de huidige woonruimte;

2. Voor voorrang als bedoelt in het eerste lid, aanhef en onder b en c komen slechts in aanmerking die woningzoekende die op verzoek kan aantonen dat de gezinssituatie van duurzame aard is.
3. Voor voorrang als bedoelt in het eerste lid, komt slechts in aanmerking die woningzoekende die een woonruimte achterlaat die eigendom woningcorporatie in de woningmarktregio.

D

Aan hoofdstuk 2 wordt na het nieuwe artikel 7a een eveneens nieuw artikel 7b ingevoegd die als volgt komt te luiden:

Artikel 7b Voorrang bij nieuwbouw

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 14 van de wet, kan de in artikel 2 van deze verordening aangewezen categorieën woonruimte die als gevolg van nieuwbouw voor een eerste keer worden aangeboden met voorrang worden toegewezen aan een woningzoekende die economisch of maatschappelijk gebonden is aan de kern waarin de woonruimte zich bevindt.
2. Het eerste lid is eveneens van toepassing op de in artikel 2 van deze verordening aangewezen categorieën woonruimte die de woningzoekende uit het eerste lid achterlaat in de kern.

E

Het eerste lid van artikel 13 wordt gewijzigd en komt te luiden:

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:

a. Als eerste komen in aanmerking woningzoekenden die zijn ingedeeld in een urgentiecategorie. Binnen de groep wordt de volgende rangorde gehanteerd:
   I. eerst degenen die een urgentieverklaring hebben omdat zij hun woning hebben verlaten vanwege problemen van relationele aard of geweld en om die reden in de tijdelijke opvang verblijven;
   II. daarna de overige woningzoekenden met een urgentieverklaring, met uitzondering van degenen die een urgentieverklaring hebben wegens stadsvernieuwing of renovatie;
   III. dan de woningzoekenden met een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing of renovatie die willen terugkeren in de eigen wijk (terugkeer-urgenten) en;
   IV. vervolgens de overige woningzoekenden met een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing of renovatie;
b. Als tweede komen in aanmerking woningzoekenden aan wie op grond van artikel 7b voorrang verleend wordt.

c. Als derde komen in aanmerking woningzoekenden aan wie op grond van artikel 7a voorrang verleend wordt.
d. Als vierde komen in aanmerking woningzoekenden aan wie op grond van artikel 7 voorrang verleend wordt.
e. Ten slotte komen in aanmerking de overige woningzoekenden.

F

Het tweede lid van artikel 16 komt te vervallen.

G
Aan artikel 15 wordt een vijfde lid toegevoegd dat komt te luiden:

5. In afwijking van het bepaalde in de leden 1 tot en met 4 van dit artikel geldt de registratie- en meldplicht toeristische verhuur voor de door het Centraal Bureau voor de Statistiek aangewezen wijk Bergen aan Zee (CBS-wijkcode:037302) en de woonruimten binnen de percelen kadastraal bekend Egmond aan zee A 4357 en A4353 per 1 januari 2023.

H <u>Bijlage I bestuurlijke boetes</u>
De tabel in de bijlage wordt als volgt gewijzigd:

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	€ 2.000,-	€ 8.700,-
Publiceren zonder registratienummer	23a derde lid	Het publiceren van een woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	€ 2.000,-	€ 8.700,-
Meer nachten toeristisch verhuren	23b eerste lid	Toeristische verhuur van woonruimte meer dan 63 nachten per jaar	€ 5.000,-	€ 21.750,-
In gebruik geven zonder melding	23b tweede lid	Het in gebruik geven van woonruimte voor toeristische verhuur zonder melding bij burgemeester en wethouders	€ 2.000,-	€ 8.700,-
Niet informeren over verboden	23d	Het niet informeren door een dienst van degene die een woonruime 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,-

I Aan de toelichting wordt de volgende toelichting toegevoegd:

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 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 een 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 een 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.

Artikel II
Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bergen in de openbare raadsvergadering van 8 maart 2022

A.J.M. (Ad) Anthonissen	L.Hj. (Lars) Voskuil
griffier	voorzitter