

Tekstuele wijziging HVV

De raad van de gemeente Bergen:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 oktober 2019;

gezien het advies van de Algemene raadscommissie van 21 november 2019;

gelet op het bepaalde in de Huisvestingswet 2014,

b e s l u i t:

de Huisvestingsverordening Bergen 2020 inclusief de Toelichting vast te stellen.

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

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 achtname van de voor die woonruimte in het bestemmingsplan opgenomen 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;**
- **vakantieverhuur: 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.**

HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorie goedkope woonruimte mag enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
 - a. woonruimten met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - b. onzelfstandige woonruimte;
 - c. woonschepen;
 - d. woonwagens en woonwagenstandplaatsen;
 - e. monumenten;
 - f. woonruimte die is aangemerkt als seniorenwoning;
 - g. studentenwoonruimte;
 - h. woonruimte in een complex voor een woongroep.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:

- a. woningzoekenden met een inkomen lager dan het maximale huishoudinkomen volgens het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 een en ander met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Woningwet,
- b. meerderjarige woningzoekenden, en
- c. woningzoekenden die een geldig bewijs van inschrijving hebben zoals bedoeld in het derde lid van artikel 4.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden.
2. Zij laten regels opstellen over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
4. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
5. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c. huishoudinkomen;
 - d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - f. indien van toepassing, een afschrift van de huisvestingsindicatie bedoeld in artikel 8 of de indicatie voor een woonruimte die is aangepast voor mensen met een beperking als bedoeld in artikel 7, tweede lid;
 - g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort, en
 - h. schriftelijke verklaring van de verhuurder dat deze bereid is de woning aan aanvrager te verhuren.
2. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt, en
 - d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt bekendgemaakt door publicatie op een gemeenschappelijk digitaal platform.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en

- c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.
3. Maximaal 10% van de aangeboden woonruimte kan via rechtstreekse bemiddeling, zonder publicatie, worden aangeboden.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor nultredenwoningen wordt voorrang verleend aan huishoudens met een huisvestingsindicatie. De voorrang geldt voor nultredenwoningen die passen in het zoekprofiel van deze indicatie.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangepast voor mensen met een beperking wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een passende indicatie. Voorrang wordt verleend voor woningen die passen in het zoekprofiel.
3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning krijgen jongeren tot 23 jaar voorrang bij woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens uit de Wet op de huurtoeslag als de woning met die voorrang wordt geadverteerd.
4. Binnen elk van de groepen genoemd in de voorgaande leden wordt voorrang verleend aan het huishouden met de langste inschrijftijd.
5. Om de doorstroming te faciliteren kan bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die verhuizen naar een woning die beter passend voor hen is.
6. Eenpersoons huishoudens komen niet in aanmerking voor woningen met 4 kamers of meer.

Artikel 8. Bepalingen over de huisvestingsindicatie

1. Een verzoek om toekenning van een huisvestingsindicatie wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Het verzoek om een huisvestingsindicatie gaat vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. omvang van het huishouden van de verzoeker, en
 - c. aanduiding en motivering van het verzoek om indicatie.
3. Bij de beoordeling van het verzoek kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.
4. Voor een huisvestingsindicatie komen in aanmerking personen die:
 - a. voldoen aan de voorwaarden voor afgifte van een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 3 onder a. en b. en;
 - b. één jaar of langer staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van een gemeente in de woningmarktregio bedoeld in artikel 1 en;
 - c. een zelfstandige woning achterlaten en;
 - d. door fysieke beperkingen ergonomische problemen in de huidige woning ervaren die niet met eenvoudige (kleine) woningaanpassingen zijn op te lossen. Er is een duidelijk aanwijsbare relatie tussen de ergonomische problemen en de huidige woning aanwezig en alleen verhuizing naar een nultredenwoning kan deze problemen oplossen.
5. Het besluit tot toekenning van een huisvestingsindicatie vermeldt in ieder geval:
 - a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
 - b. de datum van het verzoek als bedoeld in het eerste lid en;
 - c. het zoekprofiel voor de soort woonruimte waarvoor de indicatie gebruikt kan worden.

6. De indicatie geldt voor woningen in de woningmarktregio en is geldig tot één jaar na dagtekening.

Artikel 9. Voorrang bij urgentie

1. Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.
2. Onverminderd artikel 12, derde lid, van de wet behoort tot de woningzoekenden bedoeld in het eerste lid een vergunninghouder als bedoeld in artikel 28 van de wet en de woningzoekende die zijn woonruimte in de woningmarktregio heeft of zal moeten verlaten in verband met:
 - a. een medische en/of sociale indicatie;
 - b. stadsvernieuwing;
 - c. de renovatie van de woonruimte;
 - d. de onbewoonbaarheid van de huidige woonruimte, of
 - e. een calamiteit.

Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

1. Een indeling in een urgentiecategorie is mogelijk voor personen die voldoen aan de voorwaarden voor afgifte van een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 3 onder a. en b.
2. Een verzoek om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. Bij de aanvraag voor indeling in een urgentiecategorie op grond van mantelzorg dient ook te worden aangeleverd een volledig ingevuld formulier 'aanvraag urgentie op grond van mantelzorg', conform bijlage 1 bij de verordening.
3. Het verzoek om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie gaat vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. omvang van het huishouden van de verzoeker, en
 - c. aanduiding en motivering urgentiecategorie.
4. Bij de beoordeling van de gevraagde indeling in een urgentiecategorie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.
5. Het indienen van een verzoek bedoeld in het eerste lid is niet nodig voor indeling in de urgentiecategorie stadsvernieuwing of renovatie. Voor deze categorieën geven burgemeester en wethouders de urgentieverklaring ambtshalve af. Dit gebeurt tenminste 18 maanden voor de verwachte datum waarop de sloop of renovatie start. Voor voorrang wegens renovatie kan van deze termijn worden afgeweken.
6. Het indienen van een verzoek bedoeld in het eerste lid is niet nodig voor vergunninghouders. De status van vergunninghouders geeft de urgentie tot het verkrijgen van een woning al aan. Om die reden wordt aan vergunninghouders geen urgentieverklaring verstrekt.

Artikel 11. Urgentieverklaring en werkingsduur

1. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
 - b. de datum van het verzoek als bedoeld in het eerste lid van artikel 9;
 - c. de urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld, en

- d. het zoekprofiel voor de soort woonruimte waarvoor de urgentie gebruikt kan worden.
2. Met de urgentieverklaring wordt de woningzoekende voorrang verleend tot het moment dat andere woonruimte is verkregen maar uiterlijk tot 6 maanden na de datum van verstrekking van de verklaring. In afwijking hiervan geldt de urgentieverklaring in het kader van stadsvernieuwing en renovatie uiterlijk tot de datum van sloop cq. renovatie van de huidige woonruimte.
3. De voorrang wordt verleend voor woningen die passen binnen het zoekprofiel.
4. De voorrang geldt voor woningen in de woningmarktregio. In afwijking hiervan geldt een besluit tot toekenning van voorrang op grond van stadsvernieuwing of renovatie uitsluitend voor woonruimten in de gemeente die het besluit heeft afgegeven.
5. De voorrang geldt niet voor het woningaanbod dat uitgesloten is voor woningzoekenden met een urgentieverklaring. Per gemeente kan maximaal 25% van het woningaanbod worden uitgesloten van voorrang voor urgenten.
6. De woningzoekende dient gedurende drie maanden na dagtekening van de urgentieverklaring zelfstandig te reageren op het aanbod aan woonruimte in de gangbare media dat passend is bij het aangegeven zoekprofiel.
7. Burgemeester en wethouders verlenen bemiddeling tussen woningzoekende en eigenaren van woonruimte indien na drie maanden geen (andere) woonruimte is verkregen als gevolg van het ontbreken van een passend aanbod aan woonruimte dat in de gangbare media is aangeboden. Via deze bemiddeling wordt aan de woningzoekende een aanbod van woonruimte gedaan in de gemeente waar de verklaring is afgegeven of in een van de andere regiogemeenten, zodat de termijn van zes maanden, bedoeld in lid 2, niet in het geding komt.
8. In afwijking van het zevende lid gelden bij voorrang wegens stadsvernieuwing de volgende bepalingen over bemiddeling:
 - a. voor woningzoekenden die een nieuwbouw woning in de eigen wijk willen betrekken start de bemiddeling direct na afgifte van de urgentieverklaring.
 - b. de overige woningzoekenden worden niet bemiddeld.
 - c. in aanvulling c.q. in afwijking op het gestelde onder b. zorgt de verhuurder voor bemiddeling naar een andere woning als de woningzoekende kort voor de datum van sloop/renovatie nog geen andere woning heeft.

Artikel 11a. Criteria voor urgenties op grond van medische/sociale indicatie

1. Voor indeling in de urgentiecategorie op grond van medische/sociale indicatie, als bedoeld in artikel 8, tweede lid onder a komt in aanmerking de woningzoekende waarop de volgende omstandigheden van toepassing zijn:
 - a. de woningzoekende moet de huidige woonruimte verlaten buiten eigen schuld;
 - b. de woningzoekende is aantoonbaar niet zelf in staat binnen 6 maanden andere passende woonruimte te vinden;
 - c. de huidige woonruimte is niet geschikt of niet geschikt te maken om het probleem binnen 6 maanden op te lossen terwijl dit wel noodzakelijk is, en
 - d. de woningzoekende staat minimaal 1 jaar ingeschreven in de BRP van één van de gemeenten in de woningmarktregio of de woningzoekende is maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio.
2. In aanvulling c.q. afwijking op het eerste lid gelden voor indeling in de urgentiecategorie op grond van medische indicatie tevens de volgende omstandigheden:
 - a. er moet sprake zijn van woonomstandigheden die de medische situatie onhoudbaar maken.
 - b. de inkomenscriteria als bedoeld in artikel 3 onder a zijn niet van toepassing.

3. In aanvulling op het eerste lid geldt voor indeling in de urgentie categorie op grond van sociale indicatie tevens de voorwaarde dat er bij de woningzoekende sprake moet zijn van ernstige psychiatrische en/of psychosociale problematiek in relatie met de zelfstandige woonomstandigheden, waarbij aannemelijk moet worden gemaakt worden dat medicatie/therapie in de afgelopen 6 maanden niet tot verbetering/oplossing van de problematiek heeft geleid en een andere zelfstandige woonsituatie een oplossing biedt voor de ernstige psychiatrische en/of psychosociale problemen.

Artikel 11b. Criteria voor urgenties op grond van stadsvernieuwing

1. Voor indeling in de urgentie categorie op grond van stadsvernieuwing komen in aanmerking de woningzoekenden die hun woning moeten verlaten omdat deze wordt gesloopt vanwege stadsvernieuwing en die voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. de te slopen woning is gelegen in de woningmarktregio en
 - b. de huurder van deze woning heeft op de datum waarop de indicatie zal worden verstrekt met de verhuurder een huurcontract voor onbepaalde tijd en
 - c. de huurder staat op het betreffende adres in de gemeentelijke BRP ingeschreven, en
 - d. de eigenaar heeft met de huurder overeenstemming bereikt over een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten die tenminste gelijkwaardig is aan de tegemoetkoming op grond van het Sociaal Plan dat ten behoeve van de wijkontwikkelingsplannen door corporaties, huurdersorganisaties en gemeente is overeengekomen.
2. Onder stadsvernieuwing is ook renovatie begrepen als wordt voldaan aan deze omschrijving:
 - a. de betreffende woning is gelegen in een wijk waarvoor een wijkontwikkelingsplan als bovengenoemd overeen is gekomen en
 - b. door de ingreep wordt de levensduur van de woning verlengd met 25 jaar of meer en
 - c. de huurder moet in verband met de werkzaamheden tenminste 4 weken aaneengesloten elders verblijven.

Artikel 11c. Criteria voor urgenties op grond van renovatie niet zijnde stadsvernieuwing

1. Voor indeling in de urgentie categorie op grond van renovatie niet zijnde stadsvernieuwing komen in aanmerking huurders die de woning moeten verlaten wegens een renovatie of sloop die niet wordt uitgevoerd in het kader van stadsvernieuwing en die voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. de te renoveren of te slopen woning is gelegen in de woningmarktregio en
 - b. de huurder van deze woning heeft op de datum waarop de indicatie zal worden verstrekt met de verhuurder een huurcontract voor onbepaalde tijd en
 - c. de huurder staat op het betreffende adres in de BRP ingeschreven en
 - d. de afspraak over sloop of renovatie is tot stand gekomen na overleg tussen de verhuurder en de afzonderlijke huurders danwel de huurdersvertegenwoordiging en
 - e. er is tussen de verhuurder en de gemeente overeenstemming over de ingreep.
2. In aanvulling op het eerste lid gelden bij renovatie tevens als voorwaarden:
 - a. door de ingreep wordt de levensduur van de woning verlengd met 25 jaar of meer en
 - b. de huurder moet in verband met de werkzaamheden tenminste 4 weken aaneengesloten elders verblijven.

Artikel 11d. Criteria voor urgenties op grond van onbewoonbaarheid

Voor indeling in de urgentiecategorie op grond van onbewoonbaarheid komen in aanmerking huurders die een woning in de woningmarktregio bewonen die onbewoonbaar is verklaard en die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. de huurder heeft op de datum waarop de urgentieverklaring zal worden verstrekt met de verhuurder een huurcontract voor onbepaalde tijd en
- b. de huurder staat op het betreffende adres ingeschreven in de BRP.

Artikel 11e. Criteria voor urgenties op grond van calamiteit

Voor indeling in de urgentiecategorie wegens een calamiteit komen in aanmerking:

- a. bewoners van huurwoningen en van koopwoningen (dus huurders en eigenaar/bewoners) in de woningmarktregio die op het betreffende adres staan ingeschreven in de BRP en
- b. die hun woning niet kunnen gebruiken wegens een calamiteit en
- c. waarbij die calamiteit buiten de schuld van de bewoner heeft plaatsgevonden en de bewoner niet verantwoordelijk kan worden gesteld voor het ontstaan ervan.

Artikel 11f. Criteria voor urgenties op grond van mantelzorg

1. Voor indeling in een urgentiecategorie op grond van mantelzorg, als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de wet gelden als voorwaarden:
 - a. er is sprake van
 - i) een indicatie voor zorg vanuit de Wet langdurige zorg, vastgesteld door het CIZ (dit betreft 24-uurs zorg of permanent toezicht) danwel;
 - ii) ondersteuning vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning, vastgesteld door de gemeente (dit betreft begeleiding individueel ter ondersteuning van zelfredzaamheid) danwel;
 - iii) wijkverpleging conform de Zorgverzekeringswet, vastgesteld door de wijkverpleegkundige (dit betreft verpleging en/of verzorging bij opstaan, wassen, aankleden, douchen, wondverzorging, injectie, etc).
 - b. er is sprake van een zorgvraag die met mantelzorg kan worden beantwoord;
 - c. de mantelzorg wordt voor minimaal acht uur per week, verdeeld over minimaal vier dagen per week, verricht en de zorgvrager is naar verwachting duurzaam afhankelijk van de mantelzorger. Het gaat hierbij echt om zorg, dus niet alleen om huishoudelijke hulp of boodschappen doen;
 - d. er is sprake van professionele zorg én mantelzorg. Met professionele zorg wordt bedoeld zorg die is toegekend op grond van wettelijke regelgeving: de aanvrager geeft/ontvangt naast mantelzorg dus bijvoorbeeld zorg via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), Wet langdurige zorg (Wlz) of de Jeugdwet;
 - e. er is een positief advies op de aanvraag van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen instantie uit de huidige woonplaats van de mantelzorgontvanger;
 - f. door de verhuizing nemen de ongewenste effecten die de mantelzorgverlening heeft op het maatschappelijk functioneren van de mantelzorgverlener af;
 - g. de huidige afstand tussen de woning van de mantelzorgontvanger en de mantelzorgverlener bedraagt meer dan 5 kilometer en door de verhuizing wordt deze afstand minder dan 5 kilometer.
 - h. de aanvrager beschikt over zelfstandige woonruimte;
2. Een indeling in een urgentiecategorie op grond van mantelzorg is niet mogelijk in de volgende situaties:

- a. voor een aanvrager die dichterbij een familielid wil wonen dat in een intramurale setting woont.
- b. als in verband met de betreffende mantelzorgsituatie al eerder urgentie is toegekend.
- c. indien er bij de aanvrager sprake is van huurschulden en/of het veroorzaken van overlast.

Artikel 11g. Criteria voor urgenties voor vergunninghouders

Voor urgentie komen in aanmerking vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet die gekoppeld zijn aan een gemeente in de regio Alkmaar.

Artikel 12. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie intrekken als de woningzoekende:
 - a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 9, eerste lid, is aan te merken;
 - b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
 - c. eenmaal een aanbod heeft geweigerd voor een passende woning die is aangeboden via de bemiddeling bedoeld in artikel 10, of;
 - d. daartoe verzoekt.
2. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie worden ingedeeld als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
3. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vervalt als de indeling in een urgentiecategorie vervalt of als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld.
4. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.

Artikel 13. Rangorde woningzoekenden

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:
 - 1°. 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;
 - 2°. daarna de overige woningzoekenden met een urgentieverklaring, met uitzondering van degenen die een urgentieverklaring hebben wegens stadsvernieuwing of renovatie;
 - 3°. dan de woningzoekenden met een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing of renovatie die willen terugkeren in de eigen wijk (terugkeer-urgenten) en;
 - 4°. vervolgens de overige woningzoekenden met een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing of renovatie;
 - b. Als tweede komen in aanmerking woningzoekenden aan wie op grond van artikel 7 voorrang verleend wordt.
 - c. Ten slotte komen in aanmerking de overige woningzoekenden.

2. Binnen elk van de categorieën urgenten bedoeld in lid 1 onder a. gaan de woningzoekenden met een eerder afgegeven beschikking tot indeling in een urgentie categorie voor op woningzoekenden met een later afgegeven beschikking.
3. Binnen de groepen woningzoekenden bedoeld in lid 1 onder b. en onder c. gaan degenen met een langere inschrijving als woningzoekende, zoals bedoeld in artikel 4 lid 3, voor op woningzoekenden met een minder lange inschrijvingsduur.
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid is bij voorrang wegens stadsvernieuwing of renovatie voor de volgordebepaling leidend de datum van start sloop danwel de datum van start renovatie. Woningzoekenden uit complexen waar de werkzaamheden starten op een eerdere datum gaan voor op degenen waarbij de werkzaamheden later starten. Bij gelijke data van de start werkzaamheden gaat degene met de langste woontijd in de oorspronkelijke woning voor. Onder woontijd in de oorspronkelijke woning wordt verstaan de tijdsduur vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst voor die woning.
5. In afwijking van het bepaalde in de voorgaande leden wordt een huisvestingsvergunning verleend aan degene die op grond van bemiddeling aangeboden woonruimte accepteert.

Artikel 14. Vruchteloze aanbidding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 13 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende 13 weken vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge deze verordening voor die woonruimte in aanmerking komen.
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste eenmaal overeenkomstig artikel 6 hebben aangeboden.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 6.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

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. Uitzondering op de vergunningsplicht

1. Voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning voor gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang 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. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van het gebruik als tweede woning passend binnen de in artikel 1 opgenomen begripsomschrijving, is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk.
4. Voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van bed & breakfast passend binnen de in artikel 1 opgenomen begripsomschrijving is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits de hoofdbewoner, voordat het gebruik ten behoeve van bed & breakfast start, deze wijze van gebruik van de woonruimte door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier elektronisch heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.
5. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverblijf is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang:
 - a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
 - b. vakantieverblijf uitsluitend in de maanden juli en augustus plaatsvindt;
 - c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend;
 - d. geen sprake is van een huurwoning in eigendom van een woningcorporatie, en
 - e. 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 heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.
6. Voor onttrekken aan de bestemming tot bewoning als gevolg van sloop van woonruimten is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk.
7. De uitzonderingen op de vergunningplicht, zoals genoemd in de vorige leden, zijn niet van toepassing op de situatie waarbij door de eigenaar of een derde is gehandeld met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan de werking van de regels die bij of krachtens de wet zijn gesteld.

Artikel 16a

1. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van een eigenaar bepalen dat geen onttrekkingsvergunning is vereist wanneer vakantieverblijf plaatsvindt buiten de periode genoemd in het vijfde lid van het vorige artikel.
2. Burgemeester en wethouders geven alleen gehoor aan een in het eerste lid gedaan verzoek wanneer:
 - a. De hoofdbewoner werkzaam is in de recreatieve sector en naar oordeel van burgemeester en wethouders afdoende heeft kunnen motiveren dat hij gedurende de in het vijfde lid van het vorige artikel genoemde periode zijn woonruimte niet heeft kunnen verhuren, en;
 - b. De vakantieverblijf plaatsvindt voor een aaneengesloten periode van maximaal 2 weken.
3. In het geval waarin burgemeester en wethouders besluiten gehoor te geven aan een verzoek zoals omschreven in het eerste lid van dit artikel blijven de overige voorwaarden uit het vijfde lid van artikel 16 onverkort van toepassing.
4. Een verzoek zoals omschreven in het eerste lid wordt gedaan via een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

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 aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - d. de namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - e. de huurpunten van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - f. de motivering van het verzoek.
2. Bij de aanvraag 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 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 het college 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 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.

Artikel 27. Hardheidsclausule en pilots

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot onbillijkheid van overwegende aard leidt ten gunste van de woningzoekende af te wijken van deze verordening.
2. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten in te stemmen met een pilot voor alternatieve vormen van woningtoewijzing die buiten de bepalingen van hoofdstuk 2 van deze verordening vallen. Een pilot is een tijdelijke proef met een maximale tijdsduur van één jaar. Indien een pilot als vast onderdeel van de Huisvestingsverordening kan worden opgenomen doet het college van burgemeester en wethouders daartoe een voorstel aan de gemeenteraad.

Artikel 28. Overgangsrecht en intrekking oude verordeningen

1. Inschrijvingen als woningzoekende gedaan op grond van de in het tweede lid ingetrokken verordening worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening waarbij de opgebouwde inschrijvingsduur behouden blijft.
2. De Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2019 wordt bij inwerkingtreding van deze verordening ingetrokken.

Artikel 29. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2020 en vervalt op 1 juli 2023.
2. De artikelen 15 tot en met 26 treden, in afwijking van het eerste lid, in werking op 1 januari 2021.
3. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Bergen 2020.

Bijlage I behorende bij artikel 26 Bestuurlijke boete

bestuurlijke boete wijzigingen in de woonruimtevoorraad

	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Omstandigheid	Boete	Boete bij recidive*
Woningonttrekking	21 onder a	Geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimten aan de woonruimtevoorraad	€20.500,-	€20.500,-
Niet melden		Niet melden vakantieverblijf of bed & breakfast	€6.000,-	
Overtreden voorwaarden	24	het overtreden van een voorwaarde of voorschrift zoals genoemd in artikel 22 van deze verordening	€5000,- per overtrede 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 in 2019 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. (NB: de gemeenteraad neemt hierbij in overweging dat het een feit van algemene bekendheid is dat wanneer een woning wordt gebruikt als tweede woning of voor recreatieve verhuur de eigenaar of een van beide partners zich inschrijft in de aldus gebruikte woning om zo de op te leggen forenzenbelasting te ontwijken. Dit doet de gemeenteraad overwegen dat de door Stec geconstateerde percentages door de aard van het onderzoek slechts het topje van de spreekwoordelijke ijsberg zijn.) 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 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

¹ Jaarplan Kennemerwonen 2020

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 en heeft negatieve effecten op de schaarste binnen de Bergense woonruimtevoorraad.

Leefbaarheid

Subsidiar 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 meting van de leefbaarheid 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.

² Huisvestingswet 2014

Geschied 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 BugelHajema. 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 vensterperiode 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.

Vensterperiode 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 termijn van maximaal twee zomermaanden (juli & augustus) 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 gemeenteraad dat de leefbaarheid van het aangewezen gebied gezien de korte en geconcentreerde periode van vakantieverhuur niet disproportioneel in het geding komt. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de vensterperiode en het vergunningstelsel rekening gehouden met hetgeen geregeld is de Dienstenrichtlijn³ en aanverwante regelgeving. Nu de vensterperiode 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

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

toelichting) acht de gemeenteraad deze wijziging niet in strijd met voorgenoemde Europese regelgeving. Vakantieverhuur vindt grotendeels plaats binnen de vakantie van de eigenaar. Nu in de gemeente Bergen door het toeristische karakter sommige inwoner tijdens de maanden juli en augustus juist werkzaam zijn is een mogelijkheid opgenomen om, mits zwaar gemotiveerd, maximaal twee weken buiten de vensterperiode toch een woonruimte tijdelijk te verhuren.

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, zijn uitgezonderd van de vergunningsplicht voor onttrekking. 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. Deze tweede woningen zijn planologisch en feitelijk al onttrokken aan de woningvoorraad. Het doel van deze wijziging gelegen in het tegengaan van de leefbaarheidsproblematiek geeft echter wel grenzen aan deze uitzondering op de vergunningsplicht. Een tweede woning mag uitsluitend in gebruik zijn als een tweede verblijf en ook uitsluitend gedurende die periode zonder vergunning aan de woningvoorraad worden onttrokken. 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 vervalt de vrijstelling en is sprake van ander gebruik dan bewoning, waarvoor een vergunning is vereist.

Vanuit een gelijk motief is ook het gebruik als bed & breakfast uitgesloten van de vergunningsplicht. 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 woningonttrekking, waarvoor een vergunning nodig is.

Uit praktische overwegingen is daarnaast door de gemeenteraad besloten dat bij sloop van een woning en bij samenvoeging van woonruimte geen onttrekkingsvergunning noodzakelijk is. De gemeenteraad acht gezien de vele andere vormen van ruimtelijke regelgeving waarmee sloop en nieuwbouw zijn omgeven de toevoeging van een onttrekkingsvergunning disproportioneel bezwarend voor een eigenaar.

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 overtreding 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).

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bergen in de openbare raadsvergadering van 12 december 2019

De heer A. Idema

griffier

Mevrouw drs. H. Hafkamp

voorzitter