

Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2023- 2027

Geldend van 13-07-2023 t/m 30-06-2027 met terugwerkende kracht vanaf 01-07-2023

Intitulé

Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2023-2027

De raad van de gemeente Bergen:

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 mei 2023 ;

gezien het advies van de algemene raadscommissie d.d. 22 juni 2023 ;

gelet op het bepaalde in de artikelen 4, eerste lid, 5, 7, 9 tot en met 14 en 20 van de Huisvestingswet 2014;

b e s l u i t:

“Vast te stellen de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2023-2027”, met dien verstande dat:

- **1)**

De uitvoering van de getroffen maatregelen betreffende de toeristische verhuur en de beoogde effecten door de inzet van de Huisvestingsverordening, bedoeld om de schaarste van de gemeentelijke woningvoorraad van de gemeente Bergen tegen te gaan, wordt gemonitord;

- **2)**

Indien de Huisvestingsverordening in de tussentijd wordt aangepast, de monitoringstermijn vanaf die datum wordt aangepast.

- **3)**

De Raad jaarlijks wordt geïnformeerd omtrent de effecten en behaalde doelen van de Huisvestingsverordening.

- 4)

In 2027 een evaluatie van de Huisvestingsverordening te houden en de uitkomsten hiervan te bespreken met de Raad.

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a)

aanbodmodel: verdelingsmodel waarbij beschikbare woonruimte overeenkomstig artikel 4 en 5 te huur wordt aangeboden en de volgorde van woningzoekenden wordt bepaald aan de hand van artikel 11 tot en met 13;

- b)

campuscontract: huurovereenkomst voor studenten zoals bedoeld in artikel 274d van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

- c)

directe bemiddeling: het toewijzen van woonruimte aan een woningzoekende buiten het aanbodmodel of lotingmodel om;

- d)

duurzaam huishouden: twee of meer volwassenen die minimaal één jaar samen in het inschrijfsysteem ingeschreven staan als woningzoekende of minimaal 1 jaar samen op het hetzelfde adres, niet zijnde het ouderlijk huis, woonachtig zijn en ingeschreven staan in de Basis Registratie Personen (BRP);

- e)

doorstromer: een huishouden dat bij verhuizing een lege woonruimte, gelegen in de woningmarktregio en in bezit van een woningcorporatie, zal achterlaten;

- f)

economische binding: binding als bedoeld in artikel 14, derde lid onder a van de wet;

- **g)**

huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren;

- **h)**

huishoudinkomen: het daaromtrent bepaalde in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder b van de wet;

- **i)**

huisvestingsindicatie: huisvestingsindicatie als bedoeld in artikel 16 en 17;

- **j)**

huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet;

- **k)**

huurtoeslaggrens: de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

- **l)**

ingangsdatum: de datum met ingang waarvan de urgentieverklaring of de huisvestingsindicatie in werking treedt;

- **m)**

inschrijfduur: de aaneengesloten periode dat een woningzoekende is ingeschreven in het inschrijfsysteem;

- **n)**

inschrijfsysteem: het systeem, bedoeld in artikel 6, eerste lid;

- **o)**

inwoning: bewoning van onzelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;

- **p)**

jongerenwoning: woningen geschikt voor de leeftijdsgroep tot 23 jaar of de leeftijdsgroep van 23 jaar tot 28 jaar.

- **q)**

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).

- **r)**

lokale binding: economische of maatschappelijke binding van woningzoekenden aan de gemeente als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet;

- **s)**

lotingmodel: verdelingsmodel waarbij de volgorde van kandidaten voor de aangeboden woonruimte door loting wordt bepaald;

- **t)**

maatschappelijke binding: binding als bedoeld in artikel 14, derde lid onder b van de wet;

- **u)**

mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

v)

NHG-grens: Nationale Hypotheek Garantie die wordt bepaald door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), in samenwerking met het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud). Deze grens wordt jaarlijks aangepast aan de gemiddelde huizenprijs. De NHG-grens bedraagt in 2026 €470.000,-.

- **w)**

nultredenwoning: een woonruimte die zowel intern als extern toegankelijk is. Woonruimte 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 verdiepingen die zonder trap - maar bijvoorbeeld met traplift - bereikbaar zijn). Woonruimte is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen;

- **x)**

niet-professionele verhuurder: een verhuurder, niet zijnde een woningcorporatie, die alleen of tezamen met anderen ten hoogste twintig woonruimten in de woningmarktregio verhuurt of te huur aanbiedt;

- **y)**

nieuwbouw: woonruimte die nog niet eerder bewoond is geweest;

- **z)**

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;

- **aa)**

particuliere verhuurder: een verhuurder, niet zijnde een woningcorporatie, die alleen of tezamen met anderen meer dan twintig woonruimten in de woningmarktregio verhuurt of te huur aanbiedt;

- **bb)**

seniorenwoning: 'rollator toe- en doorgankelijke' woonruimte in een complex dat door de opzet en de ligging nabij voorzieningen in het bijzonder geschikt is voor woningzoekenden van minimaal 55 jaar oud;

- **cc)**

studentenwoonruimte: woonruimte bestemd voor verhuur aan studenten waar op basis van een campuscontract gehuurd kan worden;

- **dd)**

toezichthouder: een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van de wet;

- **ee)**

toeristische verhuur: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen;

- **ff)**

urgentieverklaring: een door burgemeester en wethouders afgegeven beschikking waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12 van de wet;

- **gg)**

verhuurder: degene of degenen die een woonruimte verhuurt of te huur aanbiedt, daaronder mede begrepen de eigenaar of eigenaren van die woonruimte;

- **hh)**

voorrangsregel: bepaling in de wet of deze verordening op grond waarvan aan een specifieke categorie woningzoekenden voorrang wordt gegeven bij het verlenen van huisvestingsvergunningen;

- **ii)**

weigeringsgrond: feit of omstandigheid ten gevolge waarvan gelet op het bepaalde in de wet of de daarop berustende bepalingen of in de Algemene wet bestuursrecht, besloten dient of kan worden een aangevraagde beschikking niet te verlenen;

- **jj)**

wet: Huisvestingswet 2014;

- **kk)**

woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de woningmarktregio;

- **ll)**

woningmarktregio: de woningmarktregio die bestaat uit het grondgebied van de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Dijk en Waard, Heiloo en Uitgeest;

- **mm)**

woonduur: de aaneengesloten periode dat een woningzoekende woonachtig is in zijn of haar huidige woonruimte;

- **nn)**

Wlz-indicatie: zorgzwaarteprofiel afgegeven door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) op grond van de Wet langdurige zorg;

- **oo)**

zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 20, eerste lid, onder d en het zoekprofiel als bedoeld in artikel 17, vierde lid, onder c;

- **pp)**

woningtype: woningtype zoals bedoeld in de tabel van artikel 14, eerste lid.

HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Paragraaf 2.1. De huisvestingsvergunningplicht

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

- **1.** Woonruimte met een huurprijs van ten hoogste de huurtoeslaggrens mag niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.
- **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 standplaatsen;
 - **e)**
studentenwoonruimte;
 - **f)**
woonruimte die deel uitmaakt van een monument als bedoeld in de Erfgoedwet;
 - **g)**
woonruimte in een complex voor een woongroep;
 - **h)**

woonruimte die verhuurd wordt door niet-professionele verhuurders.

Artikel 3. Criteria voor verlening van de huisvestingsvergunning

- **1.** Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning slechts woningzoekenden in aanmerking die voldoen aan alle hieronder genoemde voorwaarden:
 - **a)**

het huishoudinkomen is lager dan de in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet bedoelde inkomensgrens;
 - **b)**

het huishouden bestaat tenminste uit één meerderjarig persoon;
 - **c)**

het huishouden is als woningzoekende ingeschreven in het inschrijfsysteem.
- **2.** In afwijking van het eerste lid, onder a, kunnen ook woningzoekenden met een hoger huishoudinkomen dan de daar bedoelde inkomensgrens, voor zover zij voldoen aan de in het eerste lid, onder b en c genoemde, voorwaarden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, mits:
 - **a)**

sprake is van verhuur van woonruimte door een woningcorporatie en met de verhuur waarvoor de huisvestingsvergunning aangevraagd wordt, het in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet genoemde percentage niet wordt overschreden; of
 - **b)**

sprake is van verhuur van woonruimte door een particuliere verhuurder en het huishoudinkomen van de woningzoekende ten hoogste € 56.513 (prijsspeil: 2023) bedraagt.
- **3.** Het in het tweede lid, onder b, genoemde bedrag wordt jaarlijks aangepast met de in dat kalenderjaar op grond van de

Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte toegestane
huurprijsverhoging.

- **4.**Het bepaalde in het eerste lid, onder c, van dit artikel is niet van toepassing op woningzoekenden die reageren op door particuliere verhuurders op een ander digitaal platform dan bedoeld in artikel 5, eerste lid, overeenkomstig artikel 7 te huur aangeboden woonruimte.

Paragraaf 2.2. Aanbieding van woonruimte

Artikel 4. Te huur aanbieden van woonruimte

- **1.**Woonruimte wordt door verhuurders te huur aangeboden via het aanbodmodel, het lotingmodel of via directe bemiddeling.
- **2.**Maximaal 10% van de totaal aangeboden woonruimte wordt via directe bemiddeling te huur aangeboden.
- **3.**Maximaal 5% van de totaal aangeboden woonruimte wordt via het lotingmodel te huur aangeboden.

Artikel 5. Bekendmaking aanbod van woonruimte

- **1.**Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt bekend gemaakt door publicatie op het digitale platform, zijnde de website [Externe link:www.svnk.nl](http://www.svnk.nl).
- **2.**De bekendmaking is voor een ieder via internet toegankelijk en bevat in ieder geval:
 - **a)**
het adres en de huurprijs van de woonruimte;
 - **b)**
de inkomensgrens als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder a;
 - **c)**
de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik gegeven en genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
 - **d)**
indien van toepassing, de toepasselijke voorrangsregels;
 - **e)**

de geldigheid van een urgentieverklaring;

o f)

de wijze waarop de woonruimte te huur wordt aangeboden als bedoeld in artikel 4.

- **3.**Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op te huur aanbieden van woonruimte via directe bemiddeling.

Artikel 6. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

- **1.**Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform systeem waarin huishoudens zich kunnen laten inschrijven als woningzoekende.
- **2.**Woningcorporaties stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving. Deze regels zijn in overeenstemming met het bepaalde in deze verordening
- **3.**De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving en uitschrijving.
- **4.**Indien aan een woningzoekende een huisvestingsvergunning wordt verleend, eindigt de inschrijving in het inschrijfsysteem.
- **5.**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 in afwijking van het bepaalde in lid 4 diens inschrijving niet.
- **6.**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 in afwijking van het bepaalde in lid 4 diens inschrijving niet.

Artikel 7. Particuliere verhuurders

In afwijking van het bepaalde in artikel 5, eerste lid, kunnen particuliere verhuurders hun aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte via een ander digitaal platform dan bedoeld in artikel 5, eerste lid, bekendmaken, mits dat voldoet aan het in artikel 5, tweede lid, bepaalde.

Paragraaf 2.3. Aanvragen, verlenen en weigeren van de huisvestingsvergunning

Artikel 8. Aanvraag van de huisvestingsvergunning

- **1.**De huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders op de wijze zoals aangegeven op de website van de gemeente Bergen.
- **2.**Bij de aanvraag worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
 - **a)**
naam, adres, woonplaats, geboortedatum, burgerservicenummer, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - **b)**
de omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - **c)**
het huishoudinkomen;
 - **d)**
het adres en naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - **e)**
de beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - **f)**
indien van toepassing, een afschrift van de huisvestingsindicatie of de indicatie voor een woonruimte die is aangepast voor mensen met een beperking als bedoeld in artikel 17;
 - **g)**
indien van toepassing, een afschrift van de geldende, aan de aanvrager verleende urgentieverklaring; en
 - **h)**
de schriftelijke verklaring van de verhuurder dat deze bereid is de woonruimte aan aanvrager te verhuren.

Artikel 9. Beslissing op de aanvraag en inhoud van de huisvestingsvergunning

- **1.**Burgemeester en wethouders beslissen tot verlening, weigering, wijziging en intrekking van de huisvestingsvergunning.
- **2.**Onverminderd het bepaalde in artikel 15, vierde lid, van de wet weigeren burgemeester en wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning indien:
 - **a)**

de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of artikel 3 niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
 - **b)**

voor het in gebruik geven en nemen van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft, als gevolg van de toepassing van het lotingmodel of directe bemiddeling aan een andere woningzoekende een huisvestingsvergunning is verleend; of,
 - **c)**

verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning zou leiden tot overschrijding van het in artikel 15, eerste lid genoemde percentage van 50 % of het in het tweede lid van dat artikel daar bedoelde deel daarvan.
- **3.**Onverminderd het bepaalde in artikel 15, tweede, derde en vijfde lid, van de wet kunnen burgemeester en wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning weigeren indien:
 - **a)**

de aanvrager gelet op artikel 11 tot en met 13 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
 - **b)**

het te huur aanbieden van woonruimte niet overeenkomstig artikel 4 heeft plaatsgevonden;
 - **c)**

voor zover van toepassing, de bekendmaking van het aanbod niet overeenkomstig artikel 5 of 7 heeft plaatsgevonden; of

- o **d)**

voor zover van toepassing, de particuliere verhuurder op naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijke gronden niet bereid is de woonruimte aan de aanvrager te verhuren.

- **4.**De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:

- o **a)**

het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;

- o **b)**

aan wie de vergunning is verleend;

- o **c)**

het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt; en

- o **d)**

de voorwaarde dat de houder van de huisvestingsvergunning de woonruimte binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik dient te nemen.

Artikel 10. Vruchteloze aanbieding

- **1.**In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van artikel 9, derde lid, 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 tenminste eenmaal overeenkomstig artikel 5 hebben aangeboden.
- **3.**De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 5.

- **4.**Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, aan de in artikel 5 voorgeschreven wijze gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 11. Rangorde waarin woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning

- **1.**Indien op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, komen achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:
 - o **a)**
woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorie 'uitstroom' als bedoeld in artikel 26 of in de urgentiecategorie 'mantelzorg' als bedoeld in artikel 25, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
 - o **b)**
woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorie 'medische of sociale problematiek' als bedoeld in artikel 22, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
 - o **c)**
woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorie 'stadsvernieuwing' als bedoeld in artikel 23 of in de urgentiecategorie 'renovatie' als bedoeld in artikel 24 voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
 - o **d)**
woningzoekenden met huisvestingsindicatie als bedoeld in artikel 16 en 17, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de huisvestingsindicatie vermelde zoekprofiel;
 - o **e)**

woningzoekenden aan wie gelet op artikel 14 voorrang gegeven wordt bij het verlenen van de aangevraagde huisvestingsvergunning;

- o **f)**

de overige woningzoekenden.

- **2.**De verhuurder kan bij het te huur aanbieden van woonruimte via het aanbodmodel als bedoeld in artikel 4 en 5 bepalen en mededelen, dat het in het eerste lid, onder a tot en met c, bepaalde buiten toepassing blijft mits dit per gemeente voor niet meer dan 25 % van het woonruimteaanbod gebeurt.
- **3.**Dit artikel is niet van toepassing indien een verhuurder woonruimte aanbiedt via het lotingmodel of directe bemiddeling.

Artikel 12. Onderlinge volgorde binnen elke rangordegroep

- **1.**De volgorde van de woningzoekenden als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onder a, wordt bepaald op basis van de ingangsdatum van de urgentieverklaring en, voor zover dat geen uitsluitel geeft, op basis van hun inschrijfduur.
- **2.**De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onder b, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van de ingangsdatum van de urgentieverklaring en, voor zover dat geen uitsluitel geeft, op basis van hun inschrijfduur.
- **3.**De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onder c, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van de einddatum van de urgentieverklaring en, voor zover dat geen uitsluitel geeft, op basis van hun woonduur.
- **4.**De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onder d, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van hun inschrijfduur.
- **5.**De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onder e, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van:
 - o **a)**

hun woonduur of inschrijfduur, indien de huisvestingsvergunning wordt aangevraagd voor het in gebruik geven en nemen van nieuwbouw;

o **b)**

hun zorgbehoefte naar ernst en omvang, indien op basis van een Wlz-indicatie een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd voor een seniorenwoning;

o **c)**

hun inschrijfduur voor de overige gevallen.

- **6.**De volgorde waarin de woningzoekenden als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onder f, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van hun inschrijfduur.

Artikel 13. Volgordebepaling op basis van ingangsdatum, inschrijfduur of woonduur

- **1.**Bij de bepaling van de onderlinge volgorde van woningzoekenden op basis van ingangsdatum als bedoeld in artikel 12, komt de woningzoekende met de eerste ingangsdatum als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de laatste ingangsdatum als laatste.
- **2.**Bij de bepaling van de onderlinge volgorde van woningzoekenden op basis van inschrijfduur als bedoeld in artikel 12, komt de woningzoekende met de langste inschrijfduur als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de kortste inschrijfduur als laatste.
- **3.**Bij de bepaling van de onderlinge volgorde van woningzoekenden op basis van woonduur als bedoeld in artikel 12, komt de woningzoekende met de langste woonduur als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de kortste woonduur als laatste.

Artikel 14. Voorrang bij woningtoewijzing voor specifieke doelgroepen

- **1.**Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte, behorende tot een in onderstaande tabel behorend woningtype, kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die behoren tot de daarbij blijkens onderstaande tabel behorende doelgroep of doelgroepen.

<i>Woningtype</i>	<i>Doelgroepen</i>
Seniorenwoning	Woningzoekenden met een leeftijd van 65 jaar of ouder
	Woningzoekenden met een leeftijd van 55 jaar of ouder
	Woningzoekenden met een Wlz-indicatie voor verpleging en verzorging
Nultredenwoning	Woningzoekenden met een huisvestingsindicatie waarvan het zoekprofiel betrekking heeft op dit woningtype
Woning aangepast voor mensen met een beperking	Woningzoekenden met een huisvestingsindicatie waarvan het zoekprofiel betrekking heeft op dit woningtype
Jongerenwoning	Woningzoekenden met een leeftijd tot 23 jaar
	Woningzoekenden met een leeftijd van 23 tot 28 jaar
Woning met 4 of meer kamers	Huishoudens bestaande uit minimaal 2 personen
Nieuwbouw	Woningzoekenden met lokale binding
	Woningzoekenden die naar een meer geschikte nieuwbouwwoning verhuizen
Woonruimte van een toegelaten instelling in de woningmarktregio	Doorstromers

- **2.**De verhuurder bepaalt bij het te huur aanbieden van woonruimte als bedoeld in artikel 4 en het bekendmaken van het aanbod als bedoeld in artikel 5, of sprake is van een in de tabel van het eerste lid genoemd woningtype. Indien in de tabel bij een woningtype meer dan twee doelgroepen genoemd zijn, bepaalt de verhuurder aan welke doelgroep voorrang wordt gegeven bij het verlenen van een huisvestingsvergunning.
- **3.**De voorrang voor de doelgroep “Doorstromers” bij het woningtype “Woonruimte van een toegelaten instelling in de woningmarktregio” wordt bij ten hoogste 25 % van het aanbod van de verhuurder toegepast.
- **4.**Van verhuizen naar een meer geschikte nieuwbouwwoning als bedoeld in het eerste lid, is in de volgende gevallen sprake:
 - **a)**

een woningzoekende verhuist naar een nieuwbouw eengezinswoning en laat daarbij in de woningmarktregio een appartement met of zonder lift, een seniorenwoning of een jongerenwoning leeg achter;
 - **b)**

een woningzoekende verhuist naar een nieuwbouw appartement met lift en laat daarbij in de woningmarktregio een eengezinswoning, een appartement zonder lift, een seniorenwoning of een jongerenwoning leeg achter;
 - **c)**

een woningzoekende verhuist naar een nieuwbouw appartement zonder lift en laat daarbij in de woningmarktregio een eengezinswoning, een appartement met lift, een seniorenwoning of een jongerenwoning leeg achter;
 - **d)**

een woningzoekende verhuist naar een nieuwbouw jongerenwoning en laat daarbij in de woningmarktregio een eengezinswoning, een appartement met of zonder lift of een seniorenwoning leeg achter;
 - **e)**

een woningzoekende verhuist naar een nieuwbouw seniorenwoning en laat daarbij in de woningmarktregio een eengezinswoning, een appartement met of zonder lift of een jongerenwoning leeg achter.

Artikel 15. Economische en maatschappelijke binding

- **1.** Bij ten hoogste 50 % van de verleende huisvestingsvergunningen wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die economische of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
- **2.** Bij ten hoogste 50% van de in het eerste lid bedoelde verleende huisvestingsvergunningen, wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die economische of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.

Paragraaf 2.4 De huisvestingsindicatie

Artikel 16. Aanvraag van de huisvestingsindicatie

- **1.** De huisvestingsindicatie wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders op de wijze zoals aangegeven op de website van de gemeente Bergen.
- **2.** Bij de aanvraag worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
 - **a)**

naam, adres, woonplaats, geboortedatum, burgerservicenummer, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - **b)**

de omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken; en,
 - **c)**

een toelichting op de aanleiding voor de aanvraag.

Artikel 17. Beslissing op de aanvraag en inhoud van de huisvestingsindicatie

- **1.** Burgemeester en wethouders weigeren de aangevraagde huisvestingsindicatie indien:

- o **a)**

de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of artikel 3 niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of
 - o **b)**

de aanvrager gelet op het bepaalde in het tweede lid niet voor de huisvestingsindicatie in aanmerking komt.
- **2.**Voor een huisvestingsindicatie komen in aanmerking personen die:
 - o **a)**

tenminste één jaar woonachtig zijn en ingeschreven staan in de Basis Registratie Personen (BRP) van een gemeente in de woningmarktregio;
 - o **b)**

een woonruimte achter zullen laten; en,
 - o **c)**

fysieke beperkingen of ergonomische problemen of beiden in de huidige woonruimte ervaren die niet met eenvoudige, kleine, woningaanpassingen zijn op te lossen. Daarbij is naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake van een duidelijk aanwijsbare relatie tussen bedoelde problemen en de huidige woonruimte aanwezig en kan alleen verhuizing naar een nultredenwoning deze problemen oplossen.
- **3.**Ter voorbereiding op hun besluit op de aanvraag, kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen adviseur.
- **4.**Het besluit tot toekenning van een huisvestingsindicatie vermeldt in ieder geval:
 - o **a)**

de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
 - o **b)**

de datum van het verzoek als bedoeld in het eerste lid en:

- o **c)**

het zoekprofiel, dat een beschrijving bevat van de eigenschappen die de te betrekken woonruimte moet hebben, om in het vorige lid bedoelde problemen zoveel als mogelijk te ondervangen.

- **5.**De huisvestingsindicatie geldt binnen alle gemeenten die deel uitmaken van woningmarktregio en vervalt één jaar na dagtekening van de huisvestingsindicatie.

Paragraaf 2.5. De urgentieverklaring

Artikel 18. Aanvraag van de urgentieverklaring

- **1.**De urgentieverklaring wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders op de wijze zoals aangegeven op de website van de gemeente Bergen.
- **2.**Bij de aanvraag worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
 - o **a)**

naam, adres, woonplaats, geboortedatum, burgerservicenummer, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - o **b)**

de omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - o **c)**

een toelichting op het woonprobleem in verband waarmee de urgentieverklaring wordt aangevraagd;
 - o **d)**

voor zover van toepassing, een ingevuld formulier 'Bijlage aanvraag urgentie in verband met mantelzorg'; en
 - o **e)**

voor zover van toepassing, bij burgemeester en wethouders van welke andere gemeente in de woningmarktregio een aanvraag om een urgentieverklaring in behandeling is.

- **3.**Burgemeester en wethouders kunnen ambtshalve een urgentieverklaring verlenen aan personen die behoren tot de in artikel 23, 24 of 29 bedoelde urgentie categorie.
- **4.**Burgemeester en wethouders verlenen de in het vorige lid bedoelde urgentieverklaring in beginsel tenminste 18 maanden voorafgaand aan de verwachte datum van sloop of renovatie van de huidige woonruimte van de geadresseerde van de te verlenen urgentieverklaring.

Artikel 19. Beslissing op de aanvraag

- **1.**Burgemeester en wethouders weigeren de aangevraagde urgentieverklaring indien:
 - **a)**

de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of artikel 3 niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
 - **b)**

de aanvrager gelet op het bepaalde in het tweede en derde lid niet voor de urgentieverklaring in aanmerking komt; of
 - **c)**

bij burgemeester en wethouders van een andere gemeente in de woningmarktregio een door aanvrager ingediende aanvraag om urgentieverklaring in behandeling is.
- **2.**Burgemeester en wethouders kunnen de aangevraagde urgentieverklaring weigeren indien naar hun oordeel:
 - **a)**

geen sprake is van een noodsituatie;
 - **b)**

de aanvrager in staat is om zijn woonprobleem zelf op te lossen;
 - **c)**

het woonprobleem geheel of in overwegende mate is ontstaan als gevolg van verwijtbaar doen of nalaten door aanvrager of een lid van zijn huishouden;

o **d)**

bij de aanvrager sprake is van huurschulden of het veroorzaken van woonoverlast;

o **e)**

de aangevraagde urgentieverklaring onvoldoende geschikt is om het woonprobleem van aanvrager duurzaam op te lossen; of,

o **f)**

het woonprobleem van aanvrager sneller of adequater kan worden opgelost dan door verlening van de aangevraagde urgentieverklaring.

- **3.**Voor een urgentieverklaring komen in aanmerking personen die behoren tot één of meer van de in artikelen 22 tot en met 29 bedoelde urgentiecategorieën.
- **4.**Ter voorbereiding op hun besluit op de aanvraag, kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen adviseur.

Artikel 20. Inhoud van de urgentieverklaring

- **1.**De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - o **a)**
de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
 - o **b)**
de datum van de aanvraag als bedoeld in het eerste lid van artikel 18;
 - o **c)**
de urgentiecategorie waarin de houder van de urgentieverklaring is ingedeeld; en

- o **d)**

het eventuele zoekprofiel dat een beschrijving bevat van de eigenschappen die de te betrekken woonruimte moet hebben, om het woonprobleem van aanvrager op te lossen.
- **2.**De urgentieverklaring vervalt wanneer aan de houder van de urgentieverklaring een huisvestingsvergunning wordt verleend, maar uiterlijk:
 - o **a)**

op de datum van sloop of renovatie van de huidige woonruimte in geval van urgentieverklaringen waarmee woningzoekenden zijn ingedeeld in de in artikel 23 en 24 genoemde urgentie categorieën; of,
 - o **b)**

zes maanden na de datum waarop de urgentieverklaring is verleend voor de overige urgentieverklaringen.

Artikel 21. Werking van de urgentieverklaring

- **1.**Aan de houder van een urgentieverklaring wordt binnen de woningmarktregio overeenkomstig het bepaalde in deze verordening voorrang gegeven bij de verlening van huisvestingsvergunningen.
- **2.**De houder van de urgentieverklaring dient gedurende zes maanden na verlening van de urgentieverklaring zelfstandig te zoeken naar en te reageren op woonruimte:
 - o **a)**

die te huur wordt aangeboden op het platform, als bedoeld in artikel 5, eerste lid;
 - o **b)**

die past binnen het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel; en,
 - o **c)**

waarvoor geldt, dat aan houders van een urgentieverklaring gelet op het bepaalde in artikel 11 voorrang gegeven wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning.

- **3.**In afwijking van het bepaalde in het eerste lid geldt een urgentieverklaring waarmee woningzoekenden zijn ingedeeld in de in artikel 23 en 24 genoemde urgentie categorieën, uitsluitend in de gemeente waar zij is verleend.

Artikel 22. Urgentie in verband met medische of sociale problematiek

- **1.**Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'medische of sociale problematiek' indien:
 - **a)**

de woningzoekende of een lid van diens huishouden blijkens een indicatie bekend is met medische of sociale problematiek, welke tot gevolg heeft dat de huidige woonruimte in ernstige mate duurzaam ongeschikt, en niet geschikt te maken is, voor bewoning door het huishouden van de woningzoekende;
 - **b)**

het huishouden tenminste één jaar woonachtig is en ingeschreven staat in de Basis Registratie Personen (BRP) van een gemeente in de woningmarktregio óf maatschappelijke gebonden is aan de woningmarktregio als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet;
 - **c)**

de urgentieverklaring wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin het huishouden woonachtig of waaraan het huishouden maatschappelijk gebonden is.
- **2.**Indien sprake is van medische problematiek, is van de in het eerste lid bedoelde duurzame ongeschiktheid van de huidige woonruimte sprake, indien de huidige woonomstandigheden de medische situatie redelijkerwijs onhoudbaar maken.
- **3.**Onder sociale problematiek als bedoeld in het eerste lid wordt verstaan: ernstige psychiatrische of psychosociale problematiek in relatie tot de huidige woonsituatie, waarbij aannemelijk is dat medicatie of therapie in de afgelopen zes maanden niet tot verbetering of oplossing van de problematiek heeft geleid en een andere, met de urgentieverklaring mogelijk te maken, zelfstandige woonsituatie een oplossing biedt voor bedoelde problematiek.

Artikel 23. Urgentie in verband met stadsvernieuwing

- **1.**Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'stadsvernieuwing' indien:
 - **a)**

de woningzoekende diens huidige, in de woningmarktregio gelegen, woonruimte moet verlaten in verband met sloop vanwege stadsvernieuwing;
 - **b)**

de woningzoekende diens huidige woonruimte voor onbepaalde tijd huurt;
 - **c)**

het huishouden van de woningzoekende blijkt de inschrijving in de Basis Registratie Personen (BRP) in de huidige woonruimte woonachtig is; en,
 - **d)**

de verhuurder met de huurder overeenstemming heeft 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 als bedoeld in het eerste lid wordt tevens renovatie verstaan mits voldaan wordt aan de volgende kenmerken:
 - **a)**

de huidige woonruimte is gelegen in een wijk waarvoor een wijkontwikkelingsplan als bedoeld in het vorige lid overeen is gekomen;
 - **b)**

door de ingreep wordt de levensduur van de woning verlengd met 25 jaar of meer; en
 - **c)**

de huurder in verband met de werkzaamheden tenminste vier weken aaneengesloten elders moet verblijven.

Artikel 24. Urgentie in verband met renovatie (niet zijnde stadsvernieuwing)

- **1.**Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'renovatie, niet zijnde stadsvernieuwing' indien:
 - **a)**

de woningzoekende diens huidige, in de woningmarktregio gelegen, woonruimte moet verlaten in verband met renovatie of sloop die niet wordt uitgevoerd vanwege stadsvernieuwing;
 - **b)**

de woningzoekende diens huidige woonruimte voor onbepaalde tijd huurt;
 - **c)**

het huishouden van de woningzoekende blijkt de inschrijving in de Basis Registratie Personen (BRP) in de huidige woonruimte woonachtig is;
 - **d)**

het besluit van de verhuurder tot sloop of renovatie tot is stand gekomen na overleg tussen de verhuurder en de afzonderlijke huurders dan wel de huurdersvertegenwoordiging;
 - **e)**

de verhuurder en de gemeente hebben overeenstemming over de sloop of renovatie.
- **2.**Van renovatie als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a, is sprake als;
 - **a)**

door de ingreep de levensduur van de woning verlengd wordt met 25 jaar of meer; en
 - **b)**

de huurder in verband met de werkzaamheden tenminste vier weken aaneengesloten elders moet verblijven.

Artikel 25. Urgentie in verband met mantelzorg

- **1.**Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'mantelzorg' indien:

- **a)**

de mantelzorgontvanger:

- **I.**

beschikt over een indicatie voor zorg vanuit de Wet langdurige zorg, vastgesteld door het Centrum Indicatiestelling Zorg waaruit blijkt dat 24-uurs zorg of permanent toezicht noodzakelijk is;

- **II.**

in zijn of haar thuissituatie ondersteuning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning of de Jeugdwet ontvangt, vastgesteld door burgemeester en wethouders van de woonplaats van de mantelzorgontvanger, in de vorm van individuele begeleiding ter ondersteuning van de zelfredzaamheid; of,

- **III.**

in zijn of haar thuissituatie verpleging ontvangt, niet gepaard gaande met verblijf of geen kraamzorg zijnde, verstrekt op grond van de Zorgverzekeringswet, waarvan de noodzaak is vastgesteld door de wijkverpleegkundige, zoals verpleging of verzorging bij opstaan, wassen, aankleden, douchen, wondverzorging, het geven van injecties.

- **b)**

er sprake is van een zorgvraag die met mantelzorg kan worden beantwoord;

- **c)**

de mantelzorg – niet zijnde gebruikelijke zorg zoals bedoeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of het verrichten van niet zorgtaken zoals het huishoudelijke werkzaamheden en het doen van boodschappen – voor minimaal acht uur per week, verdeeld over minimaal vier dagen per week, wordt verricht en de zorgontvanger naar verwachting duurzaam afhankelijk is van de mantelzorgverlener;

o **d)**

de huidige afstand tussen de woning van de mantelzorgontvanger en de mantelzorgverlener bedraagt meer dan 5 kilometer en door de met urgentieverklaring mogelijk te maken verhuizing wordt deze afstand minder dan 5 kilometer;

o **e)**

door de met de urgentieverklaring mogelijk te maken verhuizing de ongewenste effecten die de mantelzorgverlening heeft op het maatschappelijk functioneren van de mantelzorgverlener afnemen;

o **f)**

de woonruimte van de mantelzorgontvanger óf de woonruimte van de mantelzorgverlener gelegen is in de woningmarktregio;

o **g)**

uit een advies van door burgemeester en wethouders aan te wijzen adviseur blijkt, dat de mantelzorg voor het zelfstandig blijven wonen van de mantelzorgontvanger noodzakelijk is en dat het zelfstandig blijven wonen van de mantelzorgontvanger doelmatig is; en,

o **h)**

er geen sprake is van een in het tweede lid bedoelde situatie.

- **2.** Verlening van een urgentieverklaring in verband met mantelzorg is niet mogelijk in de volgende situaties:

o **a)**

een aanvrager wil dichterbij een zorgontvanger wonen die in een intramurale setting zorg ontvangt;

- o **b)**

in verband met de betreffende mantelzorgsituatie al eerder een urgentieverklaring is toegekend.

Artikel 26. Urgentie in verband met uitstroom uit een opvangvoorziening

- **1.**Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'uitstroom' indien:

- o **a)**

de woningzoekende woonachtig is in een zorg- of opvangvoorziening als bedoeld in het tweede lid en aansluitend op zijn of haar verblijf in de zorg- of opvangvoorziening wenst te verhuizen naar een woonruimte; en

- o **b)**

voor zover de problematiek die aanleiding gaf voor verblijf in de zorg- of opvangvoorziening naar het oordeel van burgemeester niet aan verhuizen naar een woonruimte in de weg staat.

- **2.**Als een in het eerste lid bedoelde zorg- en opvangvoorziening worden aangemerkt: een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de wet.

Artikel 27. Urgentie in verband met onbewoonbaarheid van de huidige huurwoning

Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'onbewoonbare huurwoning' indien:

- **a)**

de woningzoekende huurder en bewoner is van woonruimte gelegen in de woningmarktregio;

- **b)**

de woningzoekende blijkt de Basis Registratie Personen (BRP) woonachtig is in de hiervoor, onder a, bedoelde woonruimte;

- **c)**

burgemeester en wethouders van de gemeente waar die woonruimte gelegen is, op grond van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Omgevingswet besloten hebben dat de bewoning van de woonruimte gestaakt moet worden;

- **d)**

de urgentieverklaring wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de hiervoor bedoelde gemeente; en,

- **e)**

de onbewoonbaarheid niet is ontstaan door nalatigheid van huurder, verhuurder of een gevolg is van een conflict tussen huurder en verhuurder.

Artikel 28. Urgentie in verband met een calamiteit

Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'calamiteit' indien:

- **a)**

de woningzoekende bewoner is van woonruimte gelegen in de woningmarktregio;

- **b)**

de woningzoekende blijkt de Basis Registratie Personen (BRP) woonachtig is in de hiervoor, onder a, bedoelde woonruimte;

- **c)**

de woonruimte als gevolg van een calamiteit naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet bewoonbaar is;

- **d)**

de woningzoekende niet verantwoordelijk is voor de hiervoor, onder c, bedoelde calamiteit; en,

- **e)**

de urgentieverklaring wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de onder a bedoelde woonruimte gelegen is.

Artikel 29 Urgentie Vergunninghouders

- **1.**Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'vergunninghouder' indien:
 - **a)**

de woningzoekende een vergunninghouder als bedoeld in artikel 1 van de wet is; en
 - **b)**

zijn of haar huisvesting naar het oordeel van burgemeester en wethouders bijdraagt in het voorzien in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling als bedoeld in artikel 28 van de wet.
- **2.**De woningzoekende wordt bij de verlening van de in het eerste lid bedoelde urgentieverklaring ingeschreven als woningzoekende.
- **3.**Het bepaalde in artikel 11, eerste lid, onder a, is van overeenkomstige toepassing op woningzoekenden die met een urgentieverklaring ingedeeld zijn in de urgentiecategorie 'vergunninghouder'.

Artikel 30. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

- **1.**Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring intrekken als de woningzoekende:
 - **a)**

niet langer niet langer behoort tot de urgentiecategorie waarin hij of zij was ingedeeld;
 - **b)**

bij de aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan de woningzoekende wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
 - **c)**

een aangeboden woonruimte die overeenkomt met het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel heeft geweigerd; of,

o d)

daartoe verzoekt.

- 2. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende, al dan niet op diens verzoek, in een andere urgentiecategorie indelen als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven. Indien zij daartoe overgaan, verstrekken burgemeester en wethouders de woningzoekende dan een nieuwe urgentieverklaring.

HOOFDSTUK 3. Toeristische Verhuur

Artikel 31. Toepassingsbereik van dit hoofdstuk

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op:
 - a. alle zelfstandige en onzelfstandige woonruimte in de kernen Egmond aan Zee en Schoorl;
 - b. alle overige zelfstandige en onzelfstandige woonruimte die behoort tot de in artikel 2, eerste lid, genoemde categorie woonruimte of waarvan de waarde als bedoeld in artikel 17 van de Wet waardering onroerende zaken ten hoogste de NHG-grens bedraagt.
2. In dit hoofdstuk wordt onder 'toeristische verhuur' verstaan:
 - i. bed and breakfast;
 - ii. particuliere vakantieverhuur;
 - iii. alle overige vormen van toeristische verhuur.

Artikel 32. Registratie- en meldplicht toeristische verhuur

1. Het is ingevolge artikel 23a, eerste lid, van de wet verboden woonruimte voor toeristische verhuur te huur aan te bieden zonder bij iedere aanbieding van die woonruimte het registratienummer van die woonruimte te gebruiken.
2. Het is ingevolge artikel 23b, eerste lid van de wet verboden woonruimte meer dan 63 nachten per jaar in gebruik te geven voor toeristische verhuur.
3. Het is ingevolge artikel 23b, tweede lid, van wet verboden woonruimte in gebruik te geven voor toeristische verhuur zonder daaraan voorafgaande melding bij burgemeester en wethouders.
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.
5. In afwijking van het bepaalde in de leden 1 tot en met 4 van dit artikel geldt de registratie- en meldplicht toeristische verhuur niet 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.
6. Het vijfde lid vervalt op 1 januari 2027.

Artikel 33. 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.

HOOFDSTUK 4. Slotbepalingen

Artikel 34. Experimenteerartikel

- **1.**Burgemeester en wethouders kunnen besluiten in te stemmen met een experiment voor alternatieve vormen van woningtoewijzing die buiten de bepalingen van hoofdstuk 2 van deze verordening vallen. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
- **2.**De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.
- **3.**Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar.
- **4.**Een experiment wordt georganiseerd door één of meer corporaties in samenwerking met één of meer gemeenten in de regio Alkmaar. Zij sluiten daartoe een experimentenovereenkomst, welke ten minste het volgende bevat:
 - o **a.**

een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment; en,
 - o **b.**

het toepassingsbereik van het experiment; en,
 - o **c.**

de tijdsduur van het experiment; en,

- o **d.**

de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en,

- o **e.**

de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.

- **4.**De resultaten van een experiment, waaronder in ieder geval de werking en de effecten van het experiment en de uitkomst van de evaluatie ervan, moeten deel uitmaken van het reguliere overleg over de (werking van) de huisvestingsverordening.

Artikel 35. Bestuurlijke boete

- **1.**Overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete.

- **2.**De in het vorige lid bedoelde bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste:

- o **a)**

voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, eerste lid, ten hoogste € 450;

- o **b)**

voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, ten hoogste € 22.500.

- **3.**In afwijking van het vorige lid, onder b, bedraagt de bestuurlijke boete voor een overtreding van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, ten hoogste € 90.000 indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan een constatering door een toezichthouder van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

- **4.**Burgemeester en wethouders leggen een boete op:

- o **a)**

voor de eerste overtreding van artikel 32 overeenkomstig kolom 1 van de in bijlage I genoemde tabel;

- o **b)**

voor de tweede en volgende overtreding van artikel 32 binnen vier jaar na de eerste overtreding overeenkomstig kolom 2 van de in bijlage I genoemde tabel.

Artikel 36. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten gunste van de woningzoekende af te wijken van deze verordening voor zover toepassing gelet op de in artikel 2 van de wet genoemde belangen naar hun oordeel leidt tot onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 37. Overgangsrecht en intrekking oude verordeningen

- **1.**Beschikkingen tot indeling in een urgentiecategorie die zijn afgegeven vóór het moment van inwerkingtreding van deze verordening, worden gelijkgesteld met de op grond van deze verordening verleende urgentieverklaringen.
- **2.**Beschikkingen tot afgifte van een huisvestingsindicatie die zijn afgegeven vóór het moment van inwerkingtreding van deze verordening, worden gelijkgesteld met de op grond van deze verordening verleende huisvestingsindicaties.
- **3.**Indien op het moment waarop deze verordening inwerking treedt nog niet besloten is op een voor inwerkingtreding van deze verordening ingediende aanvraag om een huisvestingsvergunning of om één van de in de vorige leden bedoelde beschikkingen, wordt op die aanvraag beslist overeenkomstig het recht zoals dat gold direct voorafgaand aan inwerkingtreding van deze verordening.
- **4.**Indien op het moment waarop deze verordening inwerking treedt, nog niet besloten is op een bezwaar dat ingesteld is tegen een besluit dat op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2019 of ter handhaving van het bepaalde in de wet en de daarop berustende bepalingen is genomen, blijft het recht zoals dat gold ten tijde van het nemen van dat besluit van toepassing.
- **5.**Indien op het moment waarop deze verordening inwerking treedt, een beroep of hoger beroep is ingesteld tegen een besluit dat op grond van Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2019 of ter handhaving van het bepaalde in de wet en de daarop berustende bepalingen is genomen, blijft het recht zoals dat gold ten tijde van het nemen van dat besluit van toepassing.

Artikel 38. Inwerkingtreding en citeertitel

- **1.**Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking en heeft terugwerkende kracht tot 1 juli 2023 en vervalt op 1 juli 2027;

- **2.** Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Bergen 2023-2027.

Ondertekening

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bergen in de openbare raadsvergadering van 29 juni 2023.

mr. J.G.S. (Janne) Pijnenborg

griffier

L.Hj. (Lars) Voskuil

voorzitter

Bijlage I Tabel bestuurlijke boete toeristische verhuur

	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	€ 5.000,-	€ 21.750,-

		nachten per jaar		
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 woonruimte toeristisch ver- huurt 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

Toelichting Huisvestingsverordening Bergen 2023-2027

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten de mogelijkheid om in te grijpen in de verdeling van woonruimte. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden. Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

Deze Huisvestingsverordening is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens in de gemeente Bergen. De aanwezige schaarste met onrechtvaardige en onevenwichtige effecten als gevolg (verdringing van doelgroepen) is aangetoond in het memo Schaarste in de sociale huur gemeente Bergen (RIGO Research en Advies, d.d. 5 december 2022).

De huisvestingsverordening is een instrument van tijdelijke aard (maximaal 4 jaar), waarbij de wet stelt dat gemeenten geacht worden beleid te formuleren en uit te voeren teneinde de schaarste aan de onder de verordening vallende woningvoorraad, teniet te doen. Voor Bergen geldt dat op grond van de woonvisie ingezet wordt op 40% sociale woningbouw (cat 1 & 2). We willen vooral bouwen voor de doelgroepen starters en senioren op de woningmarkt. De starter is op zoek naar een betaalbare (grondgebonden) woning. De senior is op zoek naar een levensloopgeschikte woning (appartement/nultreden). We willen bouwen voor de doorstroming. Enerzijds huishoudens verleiden de stap van sociaal naar middensegment te maken, zodat er een sociale woning voor de starter vrijkomt. Anderzijds ouderen verleiden een gezinswoning achter te laten voor een levensloop geschikte woning. In het kader van het stimuleren van doorstroming willen we naast betaalbare woningen ook in het middensegment bouwen.

Toelichting artikelsgewijs

Hoofdstuk 1

Begripsbepalingen

In artikel 1 zijn de gehanteerde begrippen in deze verordening daar waar nodig nader toegelicht of gedefinieerd.

Hoofdstuk 2

De huisvestingsvergunningsplicht

In artikel 2 van de verordening staat beschreven welk deel van de woningvoorraad valt onder deze verordening: het betreft de zelfstandige huurvoorraad met een huurprijs van ten hoogste de huurtoeslag- of liberalisatiegrens. Kleine, niet-professionele verhuurders zijn uitgezonderd in deze verordening, net als een aantal specifieke categorieën woonruimten, zoals studentenwoningen en monumenten.

In artikel 3 worden de criteria benoemd op grond waarvan de gemeente een huisvestingsvergunning verleend aan woningzoekenden: het gaat hier bijvoorbeeld om eisen t.a.v. leeftijd en inkomen.

Aanbieding van woonruimte

In artikel 4 is beschreven op welke wijze woningen mogen worden aangeboden (aanbodmodel, loting, directe bemiddeling) en in welke mate. In artikel 5 zijn de eisen beschreven t.a.v. het bekendmaken van woningaanbod dat onder de verordening valt.

Woningcorporaties worden op grond van artikel 6 opgedragen een regionaal inschrijfsysteem voor woningzoekenden te onderhouden (het huidige SVNK). Tevens is in dit artikel bepaald wanneer een inschrijving in dit systeem al dan niet eindigt. Particuliere verhuurders mogen op grond van artikel 7 hun vergunningplichtige huurvoorraad ook op eigen systemen publiceren, op voorwaarde dat deze systemen voldoen aan de minimumeisen uit artikel 5.

Aanvragen, verlenen en weigeren van de huisvestingsvergunning

De artikelen 8 en 9 regelen welke informatie een aanvrager van een huisvestingsvergunning dient aan te leveren, en hoe B&W beslissen over deze aanvraag. Artikel 10 regelt het (doorgaans theoretische) geval dat verhuurders in afwijking van de regel een woning mogen verhuren als blijkt dat er zich gedurende een periode van een kwartaal geen enkele passende kandidaat-huurder meldt.

De artikelen 11, 12 en 13 beschrijven op welke wijze en in welke gevallen gekomen wordt tot een rangordebepaling van woningzoekenden. Bij nieuwbouw geldt dat verhuurders er ook voor kunnen kiezen om op basis

van het woonduurcriterium toe te wijzen. Toewijzen op basis van woonduur leidt naar verwachting tot langere verhuisketen c.q. meer doorstroming en daarmee meer woningaanbod.

In artikel 14 zijn de woningtypen en doelgroepen benoemd waaraan vormen van voorrang kunnen worden gekoppeld. Verhuurders kunnen specifieke woningen bijvoorbeeld met voorrang toewijzen aan jongere of oudere huishoudens, aan huishoudens met een zekere fysieke beperking, een zekere huishoudgrootte, een zekere herkomst (lokaal of andersoortig woningtype bij nieuwbouw, ten behoeve van de doorstroming) of die een bepaalde woning achterlaten bij verhuizing.

In artikel 15 zijn de wettelijke bepalingen t.a.v. de voorrang op basis van lokale en regionale binding opgenomen.

De huisvestingsindicatie

Artikel 16 en artikel 17 beschrijven de wijze waarop een huisvestingsindicatie kan worden aangevraagd en hoe hier door B&W op wordt beslist.

De urgentieverklaring

Artikel 18 en artikel 19 beschrijven de wijze waarop een urgentieverklaring kan worden aangevraagd en hoe hier door B&W op wordt beslist. Artikel 20 en 21 beschrijven respectievelijk de inhoud en de werking van de urgentieverklaring. Woningzoekenden met een urgentieverklaring worden in principe geacht zelf (binnen een termijn van zes maanden) een woonruimte te vinden.

De artikelen 22 t/m 29 beschrijven de diverse categorieën urgent woningzoekenden en de nadere criteria die worden gehanteerd bij het al dan niet verlenen van een urgentieverklaring.

Artikel 30 beschrijft wanneer urgentieverklaringen kunnen worden gewijzigd of ingetrokken. Passende woonruimte weigeren is voor urgent woningzoekenden niet toegestaan.

Hoofdstuk 3

Toeristische Verhuur

Artikelen 31 32 en 33 beschrijven de regels rondom toeristische verhuur in de gemeente, waaronder een registratie- en meldplicht. Door onderzoeksbureau RIGO (12 januari 2026) is onderbouwd dat het instrumentarium Regulering toeristische verhuur in een aantal gebieden binnen de gemeente Bergen kan bijdragen aan het beheersen van de negatieve gevolgen van toeristische verhuur van woonruimte.

De beslissing van de gemeenteraad in te grijpen met een introductie van de meldplicht voor toeristische verhuur brengt met zich mee een ingrijpen in het eigendomsrecht van inwoners van onze gemeente en daarbuiten. Een zware maar ook 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, alsmede bestrijding van der effecten op de leefbaarheid.

Schaarste

In opdracht van de gemeente Bergen is 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 voor toeristische 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). Circa 5 tot 7% van de woningvoorraad kan daarbij nu niet voor reguliere bewoning worden gebruikt doordat deze voor toeristische verhuur wordt ingezet. 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 meest duidelijk zichtbaar in het feit dat 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 koopprijsklasse (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 vertonen. Deze schaarste wordt negatief beïnvloed door de toeristische verhuur van woningen behorend tot de woonruimte voorraad. Door deze 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 Wet1 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 hiervan is de op grote schaal plaatsvindende toeristische verhuur. Hoewel de voor de meeting 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 meldplicht niet leidt tot ontneming van eigendom maar ziet op regulering daarvan. Deze meldplicht 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.

Geschied en noodzakelijk

De noodzakelijkheid van de wijziging van de huisvestingsverordening is hiervoor reeds uitvoerig uiteengezet. 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 toeristische 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 de meldplicht 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 BuegelHajema. 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 de meldplicht. Onder meer door 63 nachten toeristische verhuur wel mogelijk te maken, 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. De gemeenteraad heeft in haar proportionaliteitsafweging ten aanzien van de invoering van de meldplicht gemeend toeristische verhuur 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 meldplicht wil behartigen. De gemeenteraad acht zoals aangegeven 63 nachten toeristische verhuur toelaatbaar. De gemeenteraad overweegt daarbij dat vanuit de opgenomen voorwaarden dat de woning het overige deel van het jaar niet toeristisch verhuurd mag worden, 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 raad dat de leefbaarheid van het aangewezen gebied gezien de korte hoeveelheid toegestane nachten niet disproportioneel in het geding komt. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de hoeveelheid nachten en meldplicht rekening gehouden met hetgeen geregeld is in de Dienstenrichtlijn¹ en aanverwante regelgeving. Nu zijn de toegestane hoeveelheid nachten en de meldplicht zo 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 toelichting) acht de gemeenteraad deze wijziging niet in strijd met voorgenoemde Europese regelgeving. Toeristische verhuur vindt grotendeels plaats binnen een eigen door de eigenaar vast te stellen hoeveelheid nachten. Dit zou bijvoorbeeld de vakantie van de eigenaar kunnen zijn.

Reikwijdte

Uit de voor artikel 23a 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 toeristische verhuur en de negatieve effecten hiervan op de schaarse woonruimte vindt echter in alle wijken plaats.

Bestuurlijke boete

In deze verordening is voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid opgenomen om bij overtredingen van de bevoegdheden uit de verordening waar deze bevoegdheid is gegeven door de huisvestingswet een bestuurlijke boete op te leggen. De boetes kunnen worden opgelegd voor verschillende in de verordening opgenomen plichten. 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 overtreden van de verbodsbepalingen wordt zwaar beboet. De schaarste aan woonruimten in de gemeente Bergen verenigt zich niet met het ongecontroleerd verdwijnen van woonruimten uit de woonruimtevoorraad. Het ongelimiteerd toeristisch verhuren van woonruimten, 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. 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).

Bergen aan Zee en de Terrasflas in Egmond aan Zee

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 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 31 daarom uitsluitend voor deze woonruimte opgeschoven.

In de bijlage I behorende bij artikel 32 van de verordening worden voor bepaalde overtredingen de boetes gematigd.

Hoofdstuk 4

Slotbepalingen

Artikel 34 geeft (samenwerkende) corporaties en gemeenten in de regio de mogelijkheid om – op basis van een experiment – af te wijken van de regels zoals beschreven in deze verordening. Deze experimenten zijn aan voorwaarden gebonden, zoals bijvoorbeeld een maximum duur van twee jaar én een evaluatieverplichting.

In artikel 35 is de mogelijkheid opgenomen voor gemeenten om bestuurlijke boetes op te leggen. Artikel 36 biedt een hardheidsclausule (voor onvoorziene gevallen) en artikel 37 beschrijft een aantal overgangsbepalingen en formaliseert de intrekking van de oude huisvestingsverordening. Artikel 38 formaliseert de inwerkingtreding en de werktitel van deze verordening.