

notitie Project onttrekking
6 november 2018

Inleiding

In december 2017 heeft het college op verzoek van de raad besloten om te onderzoeken hoe de onttrekking van reguliere woningen aan de woningvoorraad door recreatieve verhuur gereguleerd kan worden. Belangrijkste aanleiding zijn de signalen die uit verschillende kernen komen, over overlast die toeristen veroorzaken en de zorgen die er zijn, omtrent de leefbaarheid en sociale cohesie.

In de gemeente Bergen zien we twee vormen van recreatieve verhuur van woonhuizen:

- Incidentele verhuur: woningen waar wel een huishouden woont maar die incidenteel verhuurd worden.
- Structurele verhuur: woningen die (geen hoofdbewoners hebben en) structureel toeristisch verhuurd worden.

Verder is uit de analyse van gemeentelijke data gebleken dat er ruim 900 woningen in de gemeente Bergen zijn waar geen hoofdbewoner ingeschreven staat.

Vroeger en nu

In de gemeente Bergen is het geen nieuw verschijnsel dat woningen verhuurd worden aan toeristen, dit is een bekend gebruik tijdens de zomermaanden. De afgelopen jaren neemt de incidentele recreatieve verhuur echter sterk toe. Ook worden woningen vermoedelijk vaker volledig onttrokken aan de woningmarkt en jaarrond te huur aangeboden aan toeristen. Redenen hiervoor kunnen zijn dat via internet het huren van woonhuizen voor een (korte) vakantie heel aantrekkelijk en toegankelijk is geworden en dat het verdienmodel voor de huiseigenaar lucratiever is dan bij veel andere vormen van beleggen.

De problemen die ontstaan door de recreatieve verhuur van woningen

- Door de *structurele* recreatieve verhuur worden woningen onttrokken aan de woningvoorraad en zijn daarmee niet meer beschikbaar voor mensen die een woning zoeken.
- Daarnaast heeft de *structurele* verhuur een effect op de leefbaarheid doordat er woningen zijn waar geen vaste bewoner meer is en de betrokkenheid bij het dorp afneemt
- Doordat woningen gebruikt worden als vakantieverblijven ondervinden de woonwijken en dorpen overlast.
- Doordat de recreatieve verhuur nu plaatsvindt buiten het zicht van de gemeente en in de meeste gevallen geen toeristenbelasting afgedragen wordt, mist de gemeente inkomsten.
- De RECRON is van mening dat de recreatieve verhuur van woningen een ongelijke concurrentie vormt voor de verhuurders van vakantiehuizen.
- De verhuur is ongereguleerd, daardoor is niet zeker of in alle gevallen aan de eisen van brandveiligheid wordt voldaan.

Over welke aantallen gaat het?

Op dit moment zijn er in de gemeente Bergen ruim 900 woningen waar geen hoofdbewoner ingeschreven staat. Onduidelijk is of al deze woningen recreatief verhuurd worden, maar inmiddels zijn er zoveel signalen dat duidelijk is dat dit veelvuldig gebeurt.

Van de incidentele recreatieve verhuur zijn geen exacte aantallen bekend. Via de verschillende verhuursites ontstaat het beeld dat de recreatieve verhuur een wijd verbreid fenomeen is. In bijlage 1 bij deze notitie is een inventarisatie opgenomen.

Complexe materie

De werkgroep is in februari van dit jaar gestart en heeft na een eerste analyse, een uitgebreide benchmark en een onderzoek naar de juridische instrumenten gewerkt aan verschillende scenario's. Het blijkt dat er geen kant en klare oplossing is om de recreatieve verhuur te reguleren en om de ruim 900 woningen weer terug te geven aan

de woningmarkt. De aanpak vraagt om lokaal maatwerk. Want oplossingen die in andere steden werken, kunnen in de gemeente Bergen niet op dezelfde manier worden toegepast. Zo is de situatie in Amsterdam, waar nu gewerkt wordt met de Huisvestingsverordening een andere, gezien de schaarste waar de woningmarkt daar mee te maken heeft. En andere oplossingen zoals een volledig verbod op recreatieve verhuur, sluiten onvoldoende aan bij de couleur locale of de beleidskeuzes van de gemeente. Ook is het probleem communicatief complex omdat iedereen er een mening over heeft maar de feiten lang niet bij iedereen bekend zijn. Het college zoekt nu naar een oplossing die aansluit bij haar doelen, de lokale situatie en die uitlegbaar is aan de inwoners.

Relatie landelijke discussie

Ook landelijk krijgt de recreatieve verhuur van woningen steeds meer aandacht. Het ministerie van Binnenlandse Zaken is daarbij betrokken en onderzoekt welke instrumenten de gemeenten tot hun beschikking hebben of zouden moeten hebben om op te treden tegen de het verschijnsel. De overheid zoekt naar een verruiming van de mogelijkheden die gemeenten hebben. Zij wil op korte termijn een handreiking bieden aan gemeenten omdat de recreatieve verhuur op steeds meer plaatsen voor overlast zorgt en de onttrekking van woningen, gezien de krapte op de woningmarkt zorgt voor verdringing van woningzoekenden. Het ministerie heeft een concept handreiking opgesteld waarin de verschillende mogelijkheden om de recreatieve verhuur te reguleren en om handhavend op te treden uitgewerkt zijn. Deze concept handreiking is al verspreid en ligt mede aan de basis van deze notitie. De definitieve handreiking verschijnt naar verwachting begin november. De gemeente Bergen heeft voor de specifieke situatie in haar gemeente overleg gevoerd met het ministerie van BZK, VNG en contact gezocht met andere gemeenten.

Doel memo

In deze memo legt de werkgroep haar bevindingen voor aan uw College. We vragen u een keuze te maken voor het in te zetten juridische instrumentarium, de prioritering voor de handhaving en de te zetten vervolgstappen. Uw voorlopige besluit en de complexiteit van de materie bespreken we tijdens een informatieavond met de raad op 15 november a.s. Daarna volgen in januari de informatieavonden voor de 3 kernen en wordt het college- en raadvorstel opgemaakt. Streven is naar een college-/raadvorstel in het eerste kwartaal 1 van 2019.

Doelen gemeente Bergen

Het project in de gemeente Bergen richt zich op de volgende doelen:

1. het tegengaan van overlast in de dorpen en buurten door recreatieve verhuur
2. het tegengaan van de onttrekking van woningen door recreatieve verhuur
3. de woningen die nu structureel worden verhuurd weer beschikbaar krijgen voor de woningmarkt.

In dit project gaat het uitsluitend over woningen met een reguliere woonbestemming. Woningen met de bestemming recreatiewoningen / tweede woningen vallen buiten de scope van dit project.

De gemeente Bergen zet in op het tegengaan van de overlast en onttrekking door recreatieve verhuur en wil de woningen zonder een geregistreerd hoofdbewoner teruggeven aan de woningmarkt.

Is recreatieve verhuur nu toegestaan?

Het lijkt niet voor iedereen bekend te zijn dat het verhuren van een woning aan toeristen geheel niet is toegestaan omdat deze vorm van gebruik niet past binnen de woon-bestemming¹. Tot op heden is er niet gehandhaafd op dit verbod omdat de recreatieve verhuur niet voor urgente problemen zorgde en de handhaving om die reden geen prioriteit had.

Welke mogelijkheden zijn er om de overlast en de onttrekking tegen te gaan

1. Handhaven van het verbod op recreatieve verhuur

De gemeente Bergen kan het verbod op recreatieve verhuur nu al handhaven op basis van de woonbestemming in de huidige bestemmingsplannen. Dan is recreatieve verhuur categorisch verboden. Het is op dit moment dus mogelijk om het verbod op recreatieve verhuur te handhaven, maar het betreft dan een totaalverbod. Dit totaalverbod sluit niet aan bij het feit dat verhuur van woningen aan toeristen al sinds jaar en dag gebruik is en om die reden grote weerstand zal wekken bij de inwoners.

Beginselplicht tot handhaving; huidige handelswijze

Het recreatief verhuren van woningen is verboden en de gemeente kan hierop handhaven door middel van bestuursrechtelijke handhavingsinstrumenten. Dit kan bijvoorbeeld op basis van klachten van omwonenden maar ook door eigen constatering. Er geldt hierbij op grond van vaste jurisprudentie zelfs een beginselplicht tot handhaven, dat wil zeggen dat de gemeente in principe zelfs móet handhaven.

Als er op dit moment een melding (telefonisch) of per e-mail binnen komt over de recreatieve verhuur/het recreatieve gebruik van een woning, dan geeft de gemeente aan dat het permanente gebruik van een woning voor recreatieve verhuur inderdaad strijdig is met het bestemmingsplan en dus niet is toegestaan. Daarbij wordt toegelicht dat er momenteel gewerkt wordt aan beleid om de recreatieve verhuur van een woning binnen bepaalde kaders toch toe te staan, omdat de gemeente Bergen van oudsher een toeristische gemeente is. Vervolgens is de conclusie dat de gemeente om die reden op dit moment niet handhavend optreedt tegen dergelijke overtredingen, want het is niet zorgvuldig als dit gebruik nu volledig wordt verboden, terwijl op afzienbare termijn recreatieve verhuur beperkt is toegestaan.

Overlast

Wanneer inwoners melden dat zij specifieke overlast van de toeristen in de woning ervaren, geeft de gemeente aan dat zij weliswaar niet handhavend optreedt tegen de recreatieve verhuur van woningen, maar uiteraard wel bereid is om per gemelde situatie te bekijken of bepaalde vormen van overlast op dit moment al aangepakt kunnen worden. Bijvoorbeeld als er door toeristen objecten op de openbare weg worden geplaatst waardoor de vrije doorgang wordt belemmerd, als er regelmatig feesten worden gehouden met luide muziek of als er bijvoorbeeld

¹ Zie de uitspraak van de Raad van State van 3 juni 2015 (201408319/1/A1): *'De rechtbank heeft terecht, onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 23 oktober 2013 in zaak nr. 201300024/1/A1, overwogen dat uit de in het bestemmingsplan opgenomen definitie van het begrip woning, het vereiste van een zekere duurzaamheid in het gebruik volgt. Bij een vorm van verblijf in het kader van vrijetijdsbesteding, waarbij de woning wordt verhuurd aan derden als recreatieverblijf, is geen sprake van een zekere duurzaamheid, zodat dit niet kan worden aangemerkt als gebruik als woning. Het kortstondig recreatief verhuren van de woning is, gelet op artikel 30, eerste lid, van de planvoorschriften, in strijd met de op het perceel rustende bestemming "Woondoeleinden". De rechtbank heeft terecht geoordeeld dat het college bevoegd is handhavend tegen het gebruik van de woning op het perceel op te treden.'*

door toeristen geparkeerd wordt in vergunninghouders-gebieden. Als mensen er onderling niet uit komen, dan kunnen zij terecht bij de handhavers (de BOA's).

Verzoek om handhaving

Soms dienen inwoners een schriftelijk verzoek om handhaving in. Op dergelijke verzoeken moet een besluit worden genomen. Er is dan sprake van een beginselplicht tot handhaving. Er ligt namelijk een verzoek, er is een overtreding (het staat vast dat recreatieve verhuur in strijd is met de woonbestemming en er is nog geen concreet zicht op legalisatie². Volgens de huidige beleidsvisie 'Toezicht en Handhaving gemeente Bergen 2014-2018' betekent dit dat de gemeente een handhavingsactie start door eerst een voornemen tot handhaving toe te sturen en vervolgens een last onder dwangsom op te leggen.

Communicatie

Tot het moment dat de gemeente Bergen beleid heeft vastgesteld en haar instrumentarium heeft ingericht en geïmplementeerd, wordt op meldingen van recreatieve verhuur en/of overlast door recreatieve verhuur gereageerd met een standaard mail waarin de hierboven geschetste werkwijze uitgelegd wordt.

Voorgesteld besluit: De gemeente Bergen kiest niet voor een totaal verbod op recreatieve verhuur. De gemeente Bergen handhaaft het verbod op recreatieve verhuur alleen dan als een verzoek tot handhaving gedaan wordt. In alle overige gevallen zal de gemeente, tot dat het nieuwe beleid is vastgesteld en geïmplementeerd, het verbod niet handhaven.

2. Reguleren van de recreatieve verhuur door normstelling

Wanneer de gemeente Bergen er voor kiest om te reguleren in plaats van te verbieden, dan zal de huidige verbodsnorm genuanceerd moeten worden; waar en wanneer is recreatieve verhuur wel toegestaan? Globaal zijn er twee keuzes te maken: de recreatieve verhuur beperkt toestaan in tijd of plaats.

Het toestaan van de recreatieve verhuur naar plaats kan plaats vinden door het stellen van een quotum. Daarbij kan per straat, wijk of dorp een maximum gesteld worden aan het aantal woningen dat recreatief verhuurd mag worden of er kan gedifferentieerd worden binnen kernen of gebieden; recreatieve verhuur wordt dan toegestaan op plaatsen waar naar verwachting het minst sprake zal zijn van overlast. Sturen naar plaats vraagt om een hele sterke onderbouwing van de gemaakte keuzes en is per definitie lastig uit te leggen aan de inwoners. Ook in de handhaving is er een kans dat de gemaakte keuzes geen stand houden. Deze vorm van reguleren heeft niet de voorkeur.

Het toestaan van recreatieve verhuur in tijd kan globaal op 2 manieren: in een bepaalde periode van het jaar (venstertijd) of door een maximum te stellen aan het aantal dagen dat recreatief verhuurd mag worden.

Een periode vaststellen waarin recreatief verhuurd mag worden noemen we een 'venstertijd'. De gemeente mag zelf bepalen hoe groot dat venster is. Om tegemoet te komen aan de wensen uit de samenleving kan het venster bijvoorbeeld gelden voor 2 of 3 zomermaanden. De overlast en onttrekking concentreren zich dan in die vensterperiode, daarbuiten is verhuur niet toegestaan. Het toepassen van de vensterperiode sluit het best aan bij de klachten van de RECRON over de oneerlijke concurrentie. In de zomermaanden is de vraag naar verblijfslocaties zo groot dat de commerciële verhuurders het minste last ervaren van de particuliere recreatieve verhuur.

² Ook uit een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dit (voor zover van toepassing): [ECLI:NL:RVS:2018:3125](https://www.rechtspraak.nl/ECRI/NL/RVS/2018/3125) van 26 september 2018.

Een maximum stellen aan het aantal dagen per jaar wordt toegepast in steden als Amsterdam en Amstelveen. Hier wordt gewerkt met een maximum van 30 of 60 dagen per jaar. Voordeel van deze normstelling is dat huiseigenaren meer ruimte hebben om zelf te bepalen wanneer zij verhuren. Werknemers in de horeca die zelf buiten het seizoen op vakantie gaan kunnen dan hun woning verhuren aan toeristen in die periode.

Het toestaan van de verhuur in een venstertijd heeft de voorkeur. De venstertijd biedt duidelijkheid voor huiseigenaren, omwonenden en voor toeristen die op zoek zijn naar een vakantieverblijf.

Voorgesteld besluit: De recreatieve verhuur wordt beperkt toegestaan in de maanden juli en augustus.

Om de gestelde norm vast te leggen en ook daadwerkelijk handhavend op te kunnen treden is een wettelijk instrument nodig. Dat kan de huisvestingsverordening zijn of het bestemmingsplan³.

Tot voor kort leek het bestemmingsplan de aangewezen plek om de norm in op te nemen. Een recente uitspraak van de Raad van State en een eerste gesprek met het ministerie BZK en de VNG heeft tot nieuwe inzichten geleid. De mogelijkheden voor de toepassing van de huisvestingsverordening voor dit doel zijn verruimd waardoor het waarschijnlijk is dat de gemeente Bergen ook gebruik kan maken van de verordening. De toepassing van de huisvestingsverordening is eenvoudiger en heeft daarom de voorkeur. De exacte mogelijkheden voor de gemeente Bergen worden met het ministerie nog verder uitgewerkt. Mocht blijken dat de huisvestingsverordening niet het juiste instrument is om de onttrekking en de overlast door recreatieve verhuur tegen te gaan, dan zal de mogelijkheid om te reguleren via het bestemmingsplan uitgewerkt worden.

Huisvestingsverordening

De Huisvestingsverordening is de meest voor de hand liggende weg om de recreatieve verhuur te reguleren. Amsterdam, Amstelveen en Haarlem hebben die weg gevolgd. In onderzoek is of dit ook voor de gemeente Bergen op gaat. De Huisvestingswet maakt een onderscheid tussen woonruimte *voorraad* en woonruimte *verdeling*. Voor woonruimteverdeling geldt het schaarste criterium aan goedkope woonruimte. Voor de woonruimtevoorraad is het schaarste criterium minder aan de orde. Onder 'het behoud en de samenstelling van de woonvoorraad' verstaat de Huisvestingsverordening namelijk ook de invloed op de woonomgeving en de leefbaarheid. In een recente uitspraak van de Raad van State van eind augustus jl. is bevestigd dat de gemeente via de Huisvestingsverordening sturend op mag treden als zich ongewenste effecten voordoen in de woningvoorraad door onttrekking van woningen aan de woningvoorraad én wanneer deze onttrekking negatieve gevolgen heeft voor de sociale cohesie in de hele gemeente. Deze uitspraak lijkt erop te duiden dat de gemeente Bergen de Huisvestingsverordening in kan zetten om op te treden tegen de recreatieve verhuur en dit te reguleren. De aarzeling schuilt in het feit dat een gemeente brede toepassing van deze bevoegdheid in het geval van de gemeente Bergen niet op voorhand vast staat. De Rijksoverheid brengt binnenkort een handreiking uit waarin de toepassingsmogelijkheden van de Huisvestingsverordening uitgewerkt worden.

Gevraagd besluit: De Huisvestingsverordening heeft de voorkeur om de onttrekking van woningen en de overlast tegen te gaan. De gemeente Bergen gaat in gesprek met het ministerie van BZK om deze mogelijkheid verder uit te werken.

Wat kun je met de huisvestingsverordening ?

In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat het onttrekken van woningen door recreatieve verhuur zonder vergunning toegestaan is als aan een aantal voorwaarden voldaan wordt:

³ De Huisvestingsverordening is te beschouwen als een bijzondere wet die voorrang krijgt ten opzichte van de gewone wet die het bestemmingsplan voor dit onderwerp is.

- Woningen mogen alleen recreatief verhuurd worden in de maanden juli en augustus;
- Verhuur vindt alleen plaats na een melding daarvan via een daarvoor ingerichte website van de gemeente
- Er staat op het adres van de te verhuren woning een hoofdbewoner ingeschreven
- De verhuurder draagt toeristenbelasting af aan de gemeente Bergen
- Er kunnen aanvullende eisen gesteld worden aan de te verhuren woning, bijvoorbeeld op het gebied van brandveiligheid.
- De gemeenteraad is bevoegd om te handhaven op het niet naleven van deze criteria ; de hoogte van de bestuurlijke boete wordt opgenomen in de huisvestingsverordening

Afwijken van deze voorwaarden, bijvoorbeeld recreatief verhuren buiten de vensterperiode, kan alleen plaatsvinden nadat de eigenaar daarvoor een vergunning aangevraagd heeft en dat deze verleend is.

In een huisvestingsverordening kan de gemeente voorwaarden verbinden aan recreatieve verhuur en daarmee onttrekking van woningen en nadelige effecten op de leefbaarheid tegengaan

Handhaving

Belang communicatie

Het is van belang dat een gemeente haar inwoners en belanghebbenden goed informeert over wet- en regelgeving op dit terrein en de gemaakte beleidskeuzes met betrekking tot de handhaving. Een goede voorlichting kan de bewustwording over de mogelijkheden doen toenemen en er toe leiden dat geen bestuursrechtelijke handhavinginstrumenten hoeven te worden ingezet. Daarnaast zou een gemeente kunnen besluiten om bij overtreding eerst een waarschuwing te geven. Zo houdt de gemeente haar relatie met de overtredende burger ook zo veel mogelijk positief.

Hierbij zou een vaste beleidslijn kunnen worden vastgesteld om bij een eerste overtreding van recreatieve verhuur te volstaan met een waarschuwing dat dit in strijd met de regels is en dat bij een volgende overtreding handhavend zal worden opgetreden. Voor een overtreder is dat veelal voldoende om niet weer in overtreding te komen.

Pas wanneer de waarschuwing in de wind wordt geslagen, zal de gemeente daadwerkelijk handhavend kunnen optreden.

Handhavingsstrategie

De overtreder van toeristische verhuur heeft vooral een financieel motief. Het is bij de handhaving dan ook van belang dit financiële voordeel weg te halen. Dit kan met een last onder dwangsom of met een bestuurlijke boete. Het is vooral zaak om een goede handhavingsstrategie uit te werken voor het handhaven van het illegaal gebruik t.b.v. recreatieve verhuur c.q. gebruik van woningen.

De verwachting is dat handhaving op de recreatieve verhuur zonder melding of buiten de venstertijd in het begin veel inzet vraagt. Als de handhavingsstrategie uitgewerkt is dan zullen daarvoor extra financiële middelen ingezet moeten worden. De benodigde middelen hangen sterk af van de te kiezen handhavingsstrategie. Op andere dossiers is de ervaring dat per adres gerekend moet worden met een bedrag van €1.250 aan kosten.

Te verwachten effecten

Het reguleren van de recreatieve verhuur en de aankondiging van handhaving op die norm zal naar verwachting al een positief effect hebben op de inperking van de recreatieve verhuur. Met name de groep huiseigenaren die niet wist dat verhuren niet toegestaan is, zal waarschijnlijk beïnvloed worden door de normstelling en de communicatie daarover.

Als de gemeente over gaat tot handhaving van verhuur zal het effect naar verwachting nog groter zijn. De *incidentele* verhuur wordt gereguleerd en de *structurele* verhuur wordt ontmoedigd. Het is voor een aantal eigenaren namelijk misschien niet interessant genoeg meer om een woning 10 maanden leeg te laten staan als maar beperkt inkomsten gegenereerd kunnen worden uit recreatieve verhuur.

Doordat de woningen die nu geen hoofdbewoner hebben teruggegeven worden aan de woningmarkt zal een positief effect optreden voor de doorstroming. Starters krijgen een kans bij de goedkopere woningen die beschikbaar komen en wensverhuizers kunnen doorstromen naar woningen in het duurdere segment.

Bij een afname van de structurele verhuur zal een positief effect optreden op de leefbaarheid doordat lege woningen opnieuw bewoond worden.

De overlast door recreatief gebruik van woningen wordt beperkt in de tijd als er een normering op het aantal te verhuren dagen of de periode wordt ingesteld.

Communicatie

Het doel van de communicatie is het bewerkstelligen van een grotere bereidwilligheid van (potentiële) overtreeders om zich aan de regels te houden, dan wel om zelf een vrijwillig einde aan de overtreding te maken. Een grotere bereidwilligheid kan worden bewerkstelligd door de betrokkenen regelmatig van informatie te voorzien en inwoners regelmatig te informeren.

Het resultaat van de communicatie-inspanningen moet zijn:

- *Correct naleefgedrag van regelgeving*
- *Doelgroepen zijn goed geïnformeerd*
- *Herkenning en erkenning van de gemeente als een integere en rechtvaardige handhaver*

Dit onderwerp, en handhaving in het algemeen, leent zich minder goed voor verregaande participatie. We moeten vooral goed informeren. Is er ruimte om meer draagvlak te creëren door een vorm van participatie, dan moeten we die mogelijkheid pakken. In de communicatie is het verstandig om continu te vertellen waarom de gemeente Bergen gaat reguleren en handhaven

Op 15 november wordt de gemeenteraad van Bergen bijgepraat over het onderwerp en de keuzes. Met de raad wordt ook afgestemd op welke wijze de inwoners betrokken worden bij het onderwerp. In de maand januari vinden 3 inwonersavonden plaats in de dorpen. In de tussentijd wordt met partijen gesproken die bij het onderwerp betrokken zijn. Zoals de RECRON en verhuurbemiddelingspartijen.

Na de vaststelling van deze notitie gaat de gemeente actief communiceren over het voorgenomen besluit om de recreatieve verhuur te gaan reguleren.

Vervolgstappen werkgroep

Na de besluitvorming door uw College gaat de werkgroep verder met de voorbereidingen. Deze bestaat uit vier onderdelen:

1. Opstarten van de communicatie over de regulering van de recreatieve verhuur
 - Raadsbijeenkomst op 15 november
 - Gesprekken met RECRON en bemiddeling sites
 - Inwoners uitnodigen van de drie kernen en per kern een voorlichtingsavond organiseren
 - Uitwerken van de communicatiestrategie om het nieuwe beleid toe te lichten

2. het uitwerken van het instrumentarium, de huisvestingsverordening.
Daarvoor is overleg met het ministerie van BZK vereist. Als helder is dat de huisvestingsverordening het juiste instrument is om de onttrekking en de overlast tegen te gaan dan gaat de werkgroep over tot het opstellen van de verordening
3. uitwerken van de handhavingsstrategie
De werkgroep gaat in overleg met de afdeling VTH het toezicht en de handhaving uitwerken en komt met een voorstel voor de inzet van middelen daarvoor
4. Besluitvorming door het college en de raad.
De werkgroep bereidt de besluitvorming voor. De verwachting is dat de raad in het voorjaar van 2019 gevraagd wordt een besluit te nemen.

De projectleiding voor het project Onttrekking ligt nu bij de afdeling Beleid en Vastgoed. Nu het project de fase van inrichting van het juridisch instrumentarium en het vormgeven van de handhaving in gaat lijkt het een logische stap om de projectleiding neer te leggen bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Daarover vindt overleg plaats tussen de twee afdelingen.

De werkgroep wordt nu ondersteund door een projectleider en senior jurist van BügelHajema Adviseurs. Voorgesteld wordt om deze begeleiding, gezien de geringe interne urencapaciteit voort te zetten tot het moment van vaststelling door de gemeenteraad.

Voorgesteld besluit: Voor de projectleiding intern wordt in beeld gebracht bij welke afdeling dit wordt neergelegd en de externe begeleiding door BügelHajema Adviseurs wordt voortgezet tot de vaststelling door de gemeenteraad in het voorjaar van 2019.

Bijlage 1: aantallen aangeboden woningen op de verschillende websites (d.d. 8 oktober 2018)

| Website | Kern | aantal woningen/appartementen in de verhuur |
|--------------------------|---------------------|--|
| Booking.com | Egmond aan Zee | 121 |
| | Egmond-Binnen | 13 |
| | Egmond aan den Hoef | 45 |
| | Bergen | 125 |
| | Bergen aan Zee | 96 |
| | Schoorl | 54 |
| | Groet | 8 |
| Wimdu | Egmond aan Zee | 104 |
| | Bergen | 250 |
| | Bergen aan Zee | 21 |
| | Schoorl | 50 |
| Rentals Egmond | | 78 |
| Holidu = HomeAway | Egmond aan Zee | 25 |
| | Egmond-Binnen | 6 |
| | Egmond aan den Hoef | 8 |
| | Bergen | 16 |
| | Bergen aan Zee | 2 |
| | Schoorl | 6 |
| | Hargen | 5 |
| Mikazu | Egmond aan Zee | 1 |
| | Egmond-Binnen | 4 |
| | Egmond aan den Hoef | 5 |
| | Bergen aan Zee | 1 |
| | Schoorl | 3 |
| | Groet | 1 |
| Heerlijke Huisjes | Egmond aan Zee | 5 |
| | Egmond-Binnen | 1 |
| | Bergen | 6 |
| | Schoorl | 3 |
| | Groet | 3 |
| Belvilla | Egmond aan Zee | 6 |
| | Egmond-Binnen | 1 |
| | Egmond aan den Hoef | 1 |

| | | |
|---------------|------------------------|----|
| | Bergen | 26 |
| | Bergen aan Zee | 6 |
| | Schoorl | 1 |
| | Camperduin | 1 |
| | Groet | 2 |
| | | |
| Airbnb | Egmond aan Zee | 30 |
| | Egmond-Binnen | 5 |
| | Egmond aan den Hoef | 3 |
| | Bergen | 28 |
| | Schoorl | 12 |
| | Groet | 4 |
| | | |