

Project onttrekking door recreatieve verhuur

Bergen 15 januari 2019



gemeente BERGEN



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving



agenda

19.30 opening

19.35 Uitleg aanleiding voor beleid, indeling avond

19.45 presentatie BugelHajema

20.15 vragen en discussie

21.00 afronding

Doel van de avond



Informereren over de aanleiding voor het opstellen van beleid en de besluiten van het college

Toelichten van de keuze voor het in te zetten juridische instrumentarium, de prioritering voor handhaving en de te zetten vervolgstappen

Recreatieve verhuur



- Verhuur van woningen is een bekend en geaccepteerd verschijnsel in de gemeente Bergen
- Twee vormen van recreatieve verhuur: incidenteel en structureel.
- In beide gevallen moeilijk iets te zeggen over exacte aantallen.
- Het gaat nu alleen om woningen met een woonbestemming; de tweede woningen in Bergen aan Zee en Egmond aan Zee vallen buiten het project

Aanleiding voor beleid

- Overlast klachten door recreatieve verhuur nemen toe
- Toename van lege woningen in de dorpen; risico voor de leefbaarheid (in Bergen 7% en EAZ ruim 10%) en onttrekking.
- Wel duidelijk dat er sprake is van een toename: woningen worden jaarrond recreatief verhuurd en op de bemiddelingsites staan veel woningen in de gemeente Bergen.
- Klachten van de RECRON ivm oneerlijke concurrentie
- Gemeente Bergen wil, om erger te voorkomen, de recreatieve verhuur van woningen reguleren

De 3 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.

Tot nu toe

- Niet 1 kant en klare oplossing
- Maatwerk is nodig voor iedere gemeente
- Complexe materie
- Landelijke aandacht voor het onderwerp; een handreiking voor gemeenten

ABRvS, 29-08-2018, nr. 201707125/1/A3

ECLI:NL:RVS:2018:2833

Instantie

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Datum

29-08-2018

Zaaknummer

201707125/1/A3

Vakgebied(en)

Bestuursrecht algemeen (V)

Brondocumenten en formele relaties

Amstelveen legt Airbnb aan banden

Overlast

De gemeente Amstelveen heeft last van inwoners die hun woning verhuren. Dus komen er strenge regels, strenger nog dan in buurgemeente Amsterdam.

Airbnb ruim verdubbeld in Amsterdam: 1,7 miljoen overnachtingen

© 02-05-2017, 06:28 AANGEPAST 02-05-2017, 15:30 BINNENLAND, ECONOMIE, TECH

id van State, 29-08-2018; (Hoger

NOS

Nieuws

Sport

Uitzendingen

Landelijke registratieplicht voor Airbnb in de maak

© WO 26 SEPTEMBER, 11:08 POLITIEK, ECONOMIE



Op 13 november heeft het college van B&W een aantal besluiten genomen

- Recreatieve verhuur van woningen wordt niet verboden, er wordt niet gehandhaafd op totaalverbod
- Beperkt toestaan in de maanden juli en augustus
- Maximaal inzetten op de huisvestingsverordening in plaats van het bestemmingsplaninstrumentarium

Geen totaalverbod



- Verhuur is nu niet toegestaan voor woningen. Recreatieve verhuur is strijdig met de bestemming wonen.
- Gemeente kiest nu niet voor handhaving, maar werkt eerst aan nieuw beleid en normstelling
- Verbod past niet; recreatieve verhuur hoort bij de gemeente Bergen

Vensterperiode



Het is mogelijk om te sturen naar plaats en/of tijd

Het college kiest voor beleid dat gelijk is voor alle dorpen en gebieden.

De gemeente wil wel beperken in tijd.

Andere gemeenten hanteren een maximum aantal dagen per jaar. Het college van de gemeente Bergen kiest voor een venstertijd.

In de maanden juli en augustus is het toegestaan om je woning te verhuren aan toeristen, dat biedt duidelijkheid aan iedereen. Ontheffing daarvan is mogelijk via een vergunning

huisvestingsverordening



Instrument leek eerst niet mogelijk, maar is met recente uitspraak Raad van State wel.

Toepassing van de Huisvestingsverordening is minder omslachtig en kan sneller ingezet worden.

Mogelijk om voorwaarden op te nemen voor recreatieve verhuur van woonhuizen. Bijvoorbeeld:

- Er moet iemand ingeschreven staan
- Er mag alleen verhuurd worden na een melding in de maanden juli en augustus
- Er worden eisen gesteld aan brandveiligheid van de woning
- Er wordt toeristenbelasting afgedragen
- Het college treedt handhavend op bij niet naleven van de voorwaarden

Veel gestelde vragen

Is het wel verboden?

Raad van State heeft op 3 juni 2015 een uitspraak gedaan: verhuur van de woning aan derden als recreatieverblijf is strijdig met de bestemming wonen

Is dat niet strijdig met eigendomsrecht?

Raad van State heeft op 29 augustus 2018 een uitspraak gedaan: de regulering door het toepassen van de huisvestingswet is in het kader van het algemeen belang en schendt het eigendomsrecht niet.

Waarom handhaaft de gemeente nu niet?

De gemeente gaat reguleren en vindt handhaving van het totaalverbod buitenproportioneel

Veel gestelde vragen

Mag de gemeente de Huisvestingswet gebruiken?

- Ministerie van BZK geeft aan dat dat kan, onder voorwaarden. Dat werkt de gemeente nu uit.
- Uitspraak Raad van State 29 augustus 2018 ondersteunt dit:
druk op de woningvoorraad door onttrekking en leefbaarheidseffecten

vervolgstappen



1. Opstarten van de communicatie over de regulering van de recreatieve verhuur
 - Raadsbijeenkomst op 15 november 2018
 - Gesprekken met RECRON en bemiddeling sites
 - Inwoners uitnodigen van de drie kernen, en per kern een voorlichtingsavond organiseren (januari 2019)
2. Uitwerken van instrumentarium, de Huisvestingsverordening
3. Uitwerken van de handhavingsstrategie
4. Besluitvorming door het college en raad (voorjaar 2019).

EINDE



gemeente BERGEN



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

