

Memo

Opdrachtgever: gemeente Bergen

projectnummer: 022.00.52.00.00

Aan: College van B&W gemeente Bergen
Van: projectgroep Onttrekking woningen door recreatieve verhuur
Onderwerp: procesnotitie
Datum: 10-04-2018

De gemeente Bergen NH doorloopt een drietal trajecten op het gebied van permanente bewoning en recreatieve verhuur (en met name ook de raakvlakken daartussen)

- het structureel onttrekken van reguliere woningen (met de bestemming wonen) aan de woningvoorraad;
- het project handhaven permanent bewonen van recreatiewoningen;
- de ontwikkeling van de planologische visie voor het bewonen van een recreatiewoning bij een reguliere woning.

Voor het eerste project “Onttrekking woningen door recreatieve verhuur” is een interne gemeentelijke projectgroep opgericht. In de gemeentelijke projectgroep zijn de volgende disciplines vertegenwoordigd: recreatie en toerisme, wonen, ruimtelijke ordening, communicatie, vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH), gebiedsregisseurs en gegevensbeheer. Deze projectgroep wordt ondersteund door een jurist en een projectleider van bureau BügelHajema uit Leeuwarden.

De projectgroep wil u met deze memo informeren over haar aanpak en het proces dat zij voor ogen heeft.

Beleidsdoelen

Het project onttrekking woningen door recreatieve verhuur heeft twee beleidsdoelen.

1. het tegengaan van ‘structurele verhuur’: permanente onttrekking van woningen aan de woningvoorraad door recreatieve verhuur. Op deze adressen staat geen hoofdbewoner ingeschreven
2. het reguleren van ‘vakantieverhuur’: recreatieve verhuur van reguliere woningen. Deze verhuur vindt veelal plaats in afwezigheid van de hoofdbewoner.

Aanleiding

Concrete aanleiding om de mogelijkheden voor het aanscherpen van het beleid om de recreatieve verhuur in te perken te gaan onderzoeken is een klacht van de RECRON (de brancheorganisatie van recreatieondernemers). De klacht betreft de concurrentie die de commerciële verhuurders van recreatieverblijven ervaren, door de recreatieve verhuur van woonhuizen door particulieren. Ook maatschappelijk zijn er geluiden dat de recreatieve verhuur van woonhuizen weerstand begint op te roepen in alle dorpen/kernen van de gemeente Bergen.

Probleemstelling

De recreatieve verhuur van woningen heeft een effect op de woningmarkt binnen de gemeente. Woningen worden door het oneigenlijke gebruik onttrokken aan de woningvoorraad. Die onttrekking is tweezijdig. Ten eerste zijn er door de verhuur minder woningen beschikbaar voor mensen die een woning zoeken. Ten tweede stijgt (naar alle waarschijnlijkheid) door verhuur het prijsniveau van woningen waardoor ze minder betaalbaar worden. Beide effecten zijn merkbaar in de toegenomen druk op de woningmarkt voor met name starters. In de gemeentelijke woonvisie van 2016 is de bereikbaarheid van de woningvoorraad voor specifiek deze groep een speerpunt. De gemeenteraad zet er op in dat de woningen die nu onttrokken worden aan de voorraad weer beschikbaar komen op de woningmarkt.

Effecten van de recreatieve verhuur van permanente woningen zijn verder nog:

- De leefbaarheid in dorpen en wijken komt onder druk te staan bij structurele verhuur van woningen waarbij geen sprake meer is van een hoofdbewoner. De betrokkenheid van een bewoner bij het dorp valt weg, er wordt geen bijdrage geleverd aan het verenigingsleven en het draagvlak voor voorzieningen verdwijnt.
- Als woningen in dorpen en woonwijken recreatief verhuurd worden dan is sprake van wisselend gebruik door mensen die de woning gebruiken voor een kort vakantieverblijf. Door dit wisselende gebruik wordt overlast ervaren door de omwonenden vanwege het gedrag van de recreanten en de voortdurende wisseling van huurders.
- Zoals hierboven geschetst wordt er concurrentie ervaren door de commerciële verhuurders van recreatieverblijven als gevolg van de recreatieve verhuur van woonhuizen door particulieren.

Doelstelling

Met het project Onttrekking woningen door recreatieve verhuur wil de gemeente in een aantal stappen handvatten aanbieden/spelregels opstellen. Hiermee wil zij de nadelige gevolgen van de verhuur van woonhuizen inperken en indien nodig overgaan tot handhaving.

Belangrijk aspect om rekening mee te houden is het draagvlak bij de bevolking. Het is van belang dat het beleid goed uitlegbaar is. In kustgemeenten is het verhuren van woningen van oudsher namelijk algemeen geaccepteerd en zelfs ook gebruikelijk. De voordelen zijn natuurlijk extra inkomsten en het feit dat toeristen de lokale economie versterken. Een normering van de recreatieve verhuur heeft alleen kans van slagen als daarvoor draagvlak is bij de bevolking.

Plan van aanpak

Preventiestrategie: Onderzoek en visieontwikkeling

Data analyse

De omvang van de onttrekking door structurele en recreatieve verhuur brengen we in beeld door gegevens uit de BAG (basisregistratie adressen en gebouwen), BRP (basisregistratie personen) en de gemeentelijke toeristen- en forensenbelastingen te koppelen. Ook gebruiken we gegevens van Funda en van verhuursites om de overzichten aan te scherpen; welke woningen staan te koop en welke woningen worden actief aangeboden voor recreatieve verhuur.

De eerste resultaten worden besproken in de projectgroep. Aan de hand daarvan vindt eventueel aanscherping plaats van de vraagstelling.

Analyse juridische mogelijkheden

Er zijn in beginsel drie wettelijke grondslagen voor het stellen van de verbodsnorm om woningen recreatief te gebruiken.

1. Wet ruimtelijke ordening (Wro) / bestemmingsplan;
2. Algemene plaatselijke verordening (Apv);
3. Huisvestingswet / Huisvestingsverordening (Hv).

Deze grondslagen worden toegepast vanuit verschillende motieven.

- motief Wro: een goede ruimtelijke ordening en leefbaarheid (bestemmingen moeten worden nageleefd);
- motief Apv: tegengaan van overlast en het bewaken van de goede openbare orde;
- motief Hv: tegengaan van schaarste aan goedkope woonruimte.

De juridische analyse richt zich op het in beeld brengen van de juridische mogelijkheden die het beste aansluiten bij de gestelde beleidsdoelen. Vervolgens kan het handhavingsinstrument doelmatig worden ingericht.

Communicatieplan

Binnen het project Onttrekking onderscheiden we interne en externe belanghebbenden.

Door de te verwachten gevoeligheid van de normstelling zetten we in op een goed gesprek met de bestuurders en is het van belang dat zij de doelstellingen en de beleidskeuzes willen ondersteunen. We willen de gemeenteraad goed informeren en nadrukkelijk betrekken bij het maken van de beleidskeuzes. Vanwege de te verwachten gevoeligheid rond de normstelling en om iedereen in staat te stellen om alle mogelijke vragen te kunnen stellen of ideeën aan te dragen, doen wij dit het liefst in de vorm van (openbare) gesprekken.

De externe belanghebbenden zijn:

- de inwoners(organisaties) van de gemeente, waarbij we ons er bewust van zijn dat er verschillende groepen te onderscheiden zijn:
 1. een groep die overlast ervaart;
 2. een groep die voor normstelling en handhaving is;
 3. een groep die er noch last van heeft, noch verhuurt.
- de groep die zelf verhuurt (inwoners en eigenaren die buiten de gemeente wonen) en daar belang aan hecht.
- de recreatieondernemers die bemiddelen in de verhuur van woningen. Hier onderscheiden we de ondernemers met een lokale binding en landelijke of mondiale partijen. Met de (van oorsprong) lokale partijen gaan we in gesprek om af te tasten waar gevoeligheden liggen en welke aandachtspunten zij zien. De landelijke en mondiale partijen zijn geen directe gesprekspartner, zij worden geïnformeerd over het op te stellen beleid.
- de recreatie ondernemers die zelf vastgoed bezitten en verhuren. Zij ervaren de verhuur van woningen als concurrentie. De RECRON is de vertegenwoordiger van deze partijen.

Dit zijn partijen die belang hebben bij de gestelde beleidsdoelen en mogelijk hun invloed willen uitoefenen. Ook hen willen wij voornamelijk informeren over het toekomstige beleid. Hierbij zijn bewustwording en het ophalen van aandachtspunten voor beleid en regels erg belangrijk.

We gaan in gesprek met interne en externe belanghebbenden over de uitgangspunten die gehanteerd gaan worden bij het opstellen van beleid.

Toezichtstrategie: vormen van beleidsuitgangspunten

In de projectgroep worden de uitkomsten van de data analyse en de juridische analyse besproken en wordt met inbreng van de verschillende disciplines een aanzet gemaakt voor de beleidskeuzes.

In de basis liggen de volgende keuzes voor:

- de gebiedsafbakening; geldt voor het gehele gebied dezelfde norm of gaan we differentiëren
- is er sprake van een overgangsregeling of wordt er gekozen voor directe invoering?
- gaan we werken met een tijdsvenster waarbinnen verhuur toegestaan is?
- is het mogelijk om binnen kaders af te wijken van gestelde regels?

De beleidsuitgangspunten worden door het college besproken met de raad. Dit kan leiden tot eventuele aanpassingen. Uiteindelijk stelt de raad de beleidsuitgangspunten vast.

Concrete actiepunten:

- April, Procesnotitie, ter informatie aan B&W
- April gesprekken met RECRON, dorpsraden en verhuurbemiddelingssites om een duidelijk beeld te krijgen van de knelpunten die zij ervaren en te onderzoeken of er draagvlak is voor oplossingsrichtingen
- April, Persbericht n.a.v. procesnotitie in lokale krant als aankondiging voor aangepast beleid woningverhuur
- April, terugkoppeling aan projectgroep
- Mei 2018 collegebesluit op concept beleidsuitgangspunten
- Mei 2018 Informatieavond voor de raad
- Juni 2018 aanpassen stuk n.a.v. informatieavond

- Juni 2018 raadsbesluit beleidsuitgangspunten en gedetailleerd PvA vervolg

Sanctiestrategie; implementatie beleid en Gedoogstrategie; opstellen handhavingsinstrumentarium

We geven een gedetailleerde planning voor het vervolgtraject. We gaan uit van een vastgesteld bestemmingsplan en functionerende handhavingsinstrumenten voor de zomer van 2019. Deze aanpak en planning lichten we toe aan de raad.

Planning

Proces Onttrekking woningen door recreatieve verhuur	Procesverloop														
	2018											2019			
	Apr	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	Janu	Febr	Maa	April	Mei	Juni
dd. 30-03-2018															
<p>FASE 1: Preventiestrategie: Onderzoek / Visieontwikkleing</p> <p>a. Haalbaarheidsonderzoek</p> <ul style="list-style-type: none"> -grondige analyse van huidige regelgeving -checken bestemmingsplannen i.c.m. BRP -doornemen Apv -doornemen huisvestingsverordening/woonvisie -doornemen verordening toeristenbelasting <p>-conclusie Dataanalyse</p> <p>PROCESNOTITIE TER KENNISGEVING AAN B&W COMMUNICATIEPLAN</p> <ul style="list-style-type: none"> -gesprek inwonersorganisaties -afstemming met RECRON -persbericht -afstemming met verhuurbemiddelingswebsites (Belvilla en Rentals Egmond) <p>FASE 2: Toezichtstrategie: vormen van beleidsuitgangspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> -collegebesluit op concept beleidsuitgangspunten -informatieavond voor de raad -aanpassen beleid uitgangspunten n.a.v. raadsinformatieavond -raadsbesluit beleidsuitgangspunten en gedetailleerd Plan van Aanpak <p>FASE 3: Sanctiestrategie: implementatie beleid/ Plan van Aanpak</p> <p>FASE 4: Gedoogstrategie: opstellen handhavinginstrumentarium</p>	Doorlooptijd														
	q1 - q2 2018	[Red bar spanning Apr to Jul]													
	4 mnd	[Red bar spanning Apr to Jul]													
	4 mnd	[Red bar spanning Apr to Jul]													
	4 mnd	[Red bar spanning Apr to Jul]													
	4 mnd	[Red bar spanning Apr to Jul]													
	4 mnd	[Red bar spanning Apr to Jul]													
	17-apr-18	[Green diamond at Apr]													
	1 mnd	[Red bar spanning Apr to May]													
	apr-18	[Red bar spanning Apr to May]													
	10-apr-18	[Blue diamond at Apr]													
	1-mei-18	[Blue diamond at May]													
	9-apr-18	[Blue diamond at Apr]													
	q2 2018	[Blue bar spanning Jun to Jul]													
	15-mei-18	[Green diamond at May]													
7-jun-18	[Green diamond at Jun]														
8 juni 18-15 juni 18	[Green diamond at Jun]														
21-jun-18	[Green diamond at Jun]														
q3 2018 - q2 2019	[Blue bar spanning Aug to Jun 2019]														

