

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen NH;
- economische binding: binding als bedoeld in artikel 14, derde lid onder a van de wet;
- eigenaar: eigenaar in de zin van artikel 1 van boek 5 van het Burgerlijk wetboek. Hieronder valt mede de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van boek 5 of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woning is verleend;
- huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren;
- huisvestingsindicatie: een door de gemeente afgegeven indicatie voor woonruimte met specifieke eisen in verband met een zorgvraag waarmee met voorrang een geschikte woning verkregen kan worden;
- inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- maatschappelijke binding: binding als bedoeld in artikel 14, derde lid onder b van de wet;
- mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- monumenten: een zaak die vanwege zijn cultuurhistorische waarde op basis van regelgeving op Rijks-, provinciaal of gemeentelijk niveau is beschermd;
- nultredenwoning: een zelfstandige woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer) bereikbaar zijn zonder gebruik te hoeven maken van een trap (d.w.z. gelegen op één verdiepingslaag of meerdere verdiepinglagen die zonder trap - maar bijvoorbeeld met traplift - bereikbaar zijn). Een woning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen;
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- regiobinding: economische en maatschappelijke binding zoals bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet;
- seniorenwoning: een zelfstandige 'rollator toe- en doorgankelijke woning' in een complex dat door de opzet en de ligging nabij voorzieningen met name interessant is voor senioren;
- studentenwoonruimte: een zelfstandige woning bestemd voor studentenhuisvesting waar op basis van een campuscontract gehuurd kan worden;
- **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;**
- wet: Huisvestingswet 2014;
- woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- woningzoekende: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 is ingeschreven;

- woningmarktregio: het grondgebied van de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest;
- zoekprofiel: de omschrijving van het type woonruimte waarvoor een urgentieverklaring of huisvestingsindicatie geldig is;
- zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

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

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

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

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

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

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

Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

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

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt bekendgemaakt door publicatie op een gemeenschappelijk digitaal platform.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
 - c. indien van toepassing, de criteria en voorrangregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.
3. Maximaal 10% van de aangeboden woonruimte kan via rechtstreekse bemiddeling, zonder publicatie, worden aangeboden.
4. **Maximaal 5% van de aangeboden woonruimte kan via loting worden aangeboden.**

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

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor nultredenwoningen wordt voorrang verleend aan huishoudens met een huisvestingsindicatie. De voorrang geldt voor nultredenwoningen die passen in het zoekprofiel van deze indicatie.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangepast voor mensen met een beperking wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een passende indicatie. Voorrang wordt verleend voor woningen die passen in het zoekprofiel.
3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning krijgen jongeren tot 23 jaar voorrang bij woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens uit de Wet op de huurtoeslag als de woning met die voorrang wordt geadverteerd.
4. Binnen elk van de groepen genoemd in de voorgaande leden wordt voorrang verleend aan het huishouden met de langste inschrijftijd.

5. Om de doorstroming te faciliteren kan bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die verhuizen naar een woning die beter passend voor hen is.
6. Eenpersoons huishoudens komen niet in aanmerking voor woningen met 4 kamers of meer.

Artikel 8. Bepalingen over de huisvestingsindicatie

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

Artikel 9. Voorrang bij urgentie

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

Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

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

Artikel 11. Urgentieverklaring en werkingsduur

1. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
 - b. de datum van het verzoek als bedoeld in het eerste lid van artikel 9;
 - c. de urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld, en
 - d. het zoekprofiel voor de soort woonruimte waarvoor de urgentie gebruikt kan worden.
2. Met de urgentieverklaring wordt de woningzoekende voorrang verleend tot het moment dat andere woonruimte is verkregen maar uiterlijk tot 6 maanden na de datum van verstrekking van de verklaring. In afwijking hiervan geldt de urgentieverklaring in het kader van stadsvernieuwing en renovatie uiterlijk tot de datum van sloop cq. renovatie van de huidige woonruimte.
3. De voorrang wordt verleend voor woningen die passen binnen het zoekprofiel.
4. De voorrang geldt voor woningen in de woningmarktregio. In afwijking hiervan geldt een besluit tot toekenning van voorrang op grond van stadsvernieuwing of renovatie uitsluitend voor woonruimten in de gemeente die het besluit heeft afgegeven.
5. De voorrang geldt niet voor het woningaanbod dat uitgesloten is voor woningzoekenden met een urgentieverklaring. Per gemeente kan maximaal 25% van het woningaanbod worden uitgesloten van voorrang voor urgenten.
6. De woningzoekende dient gedurende drie maanden na dagtekening van de urgentieverklaring zelfstandig te reageren op het aanbod aan woonruimte in de gangbare media dat passend is bij het aangegeven zoekprofiel.

7. Burgemeester en wethouders verlenen bemiddeling tussen woningzoekende en eigenaren van woonruimte indien na drie maanden geen (andere) woonruimte is verkregen als gevolg van het ontbreken van een passend aanbod aan woonruimte dat in de gangbare media is aangeboden. Via deze bemiddeling wordt aan de woningzoekende een aanbod van woonruimte gedaan in de gemeente waar de verklaring is afgegeven of in een van de andere regiogemeenten, zodat de termijn van zes maanden, bedoeld in lid 2, niet in het geding komt.
8. In afwijking van het zevende lid gelden bij voorrang wegens stadsvernieuwing de volgende bepalingen over bemiddeling:
 - a. voor woningzoekenden die een nieuwbouw woning in de eigen wijk willen betrekken start de bemiddeling direct na afgifte van de urgentieverklaring.
 - b. de overige woningzoekenden worden niet bemiddeld.
 - c. in aanvulling c.q. in afwijking op het gestelde onder b. zorgt de verhuurder voor bemiddeling naar een andere woning als de woningzoekende kort voor de datum van sloop/renovatie nog geen andere woning heeft.

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

1. Voor indeling in de urgentiecategorie op grond van medische/sociale indicatie, als bedoeld in artikel 8, tweede lid onder a komt in aanmerking de woningzoekende waarop de volgende omstandigheden van toepassing zijn:
 - a. de woningzoekende moet de huidige woonruimte verlaten buiten eigen schuld;
 - b. de woningzoekende is aantoonbaar niet zelf in staat binnen 6 maanden andere passende woonruimte te vinden;
 - c. de huidige woonruimte is niet geschikt of niet geschikt te maken om het probleem binnen 6 maanden op te lossen terwijl dit wel noodzakelijk is, en
 - d. de woningzoekende staat minimaal 1 jaar ingeschreven in de BRP van één van de gemeenten in de woningmarktregio of de woningzoekende is maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio.
2. In aanvulling c.q. afwijking op het eerste lid gelden voor indeling in de urgentiecategorie op grond van medische indicatie tevens de volgende omstandigheden:
 - a. er moet sprake zijn van woonomstandigheden die de medische situatie onhoudbaar maken.
 - b. de inkomenscriteria als bedoeld in artikel 3 onder a zijn niet van toepassing.
3. In aanvulling op het eerste lid geldt voor indeling in de urgentiecategorie op grond van sociale indicatie tevens de voorwaarde dat er bij de woningzoekende sprake moet zijn van ernstige psychiatrische en/of psychosociale problematiek in relatie met de zelfstandige woonomstandigheden, waarbij aannemelijk moet worden gemaakt worden dat medicatie/therapie in de afgelopen 6 maanden niet tot verbetering/oplossing van de problematiek heeft geleid en een andere zelfstandige woonsituatie een oplossing biedt voor de ernstige psychiatrische en/of psychosociale problemen.

Artikel 11b. Criteria voor urgenties op grond van stadsvernieuwing

1. Voor indeling in de urgentiecategorie op grond van stadsvernieuwing komen in aanmerking de woningzoekenden die hun woning moeten verlaten omdat deze wordt gesloopt vanwege stadsvernieuwing en die voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. de te slopen woning is gelegen in de woningmarktregio en
 - b. de huurder van deze woning heeft op de datum waarop de indicatie zal worden verstrekt met de verhuurder een huurcontract voor onbepaalde tijd en
 - c. de huurder staat op het betreffende adres in de gemeentelijke BRP ingeschreven, en

- d. de eigenaar heeft met de huurder overeenstemming bereikt over een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten die tenminste gelijkwaardig is aan de tegemoetkoming op grond van het Sociaal Plan dat ten behoeve van de wijkontwikkelingsplannen door corporaties, huurdersorganisaties en gemeente is overeengekomen.
2. Onder stadsvernieuwing is ook renovatie begrepen als wordt voldaan aan deze omschrijving:
 - a. de betreffende woning is gelegen in een wijk waarvoor een wijkontwikkelingsplan als bovengenoemd overeen is gekomen en
 - b. door de ingreep wordt de levensduur van de woning verlengd met 25 jaar of meer en
 - c. de huurder moet in verband met de werkzaamheden tenminste 4 weken aaneengesloten elders verblijven.

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

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

Artikel 11d. Criteria voor urgenties op grond van onbewoonbaarheid

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

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

Artikel 11e. Criteria voor urgenties op grond van calamiteit

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

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

Artikel 11f. Criteria voor urgenties op grond van mantelzorg

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

Artikel 11g. Criteria voor urgenties voor vergunninghouders

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

Artikel 12. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie intrekken als de woningzoekende:
 - a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 9, eerste lid, is aan te merken;
 - b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
 - c. eenmaal een aanbod heeft geweigerd voor een passende woning die is aangeboden via de bemiddeling bedoeld in artikel 10, of;
 - d. daartoe verzoekt.

2. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentie categorie worden ingedeeld als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
3. Een beschikking tot indeling in een urgentie categorie vervalt als de indeling in een urgentie categorie vervalt of als de woningzoekende in een andere urgentie categorie wordt ingedeeld.
4. Als de woningzoekende in een andere urgentie categorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.

Artikel 13. Rangorde woningzoekenden

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. Als eerste komen in aanmerking woningzoekenden die zijn ingedeeld in een urgentie categorie. Binnen de groep wordt de volgende rangorde gehanteerd:
 - 1°. eerst degenen die een urgentieverklaring hebben omdat zij hun woning hebben verlaten vanwege problemen van relationele aard of geweld en om die reden in de tijdelijke opvang verblijven;
 - 2°. daarna de overige woningzoekenden met een urgentieverklaring, met uitzondering van degenen die een urgentieverklaring hebben wegens stadsvernieuwing of renovatie;
 - 3°. dan de woningzoekenden met een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing of renovatie die willen terugkeren in de eigen wijk (terugkeer-urgenten) en;
 - 4°. vervolgens de overige woningzoekenden met een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing of renovatie;
 - b. Als tweede komen in aanmerking woningzoekenden aan wie op grond van artikel 7 voorrang verleend wordt.
 - c. Ten slotte komen in aanmerking de overige woningzoekenden.
2. Binnen elk van de categorieën urgenten bedoeld in lid 1 onder a. gaan de woningzoekenden met een eerder afgegeven beschikking tot indeling in een urgentie categorie voor op woningzoekenden met een later afgegeven beschikking.
3. Binnen de groepen woningzoekenden bedoeld in lid 1 onder b. en onder c. gaan degenen met een langere inschrijving als woningzoekende, zoals bedoeld in artikel 4 lid 3, voor op woningzoekenden met een minder lange inschrijvingsduur.
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid is bij voorrang wegens stadsvernieuwing of renovatie voor de volgordebepaling leidend de datum van start sloop danwel de datum van start renovatie. Woningzoekenden uit complexen waar de werkzaamheden starten op een eerdere datum gaan voor op degenen waarbij de werkzaamheden later starten. Bij gelijke data van de start werkzaamheden gaat degene met de langste woonduur in de oorspronkelijke woning voor. Onder woonduur in de oorspronkelijke woning wordt verstaan de tijdsduur vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst voor die woning.
5. In afwijking van het bepaalde in de voorgaande leden wordt een huisvestingsvergunning verleend aan degene die op grond van bemiddeling aangeboden woonruimte accepteert.

Artikel 14. Vruchteloze aanbidding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 13 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende 13

weken vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge deze verordening voor die woonruimte in aanmerking komen.

2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste eenmaal overeenkomstig artikel 6 hebben aangeboden.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 6.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

HOOFDSTUK 3 REGISTRATIE- en MELDPLICHT

Artikel 15. Registratie- en meldplicht toeristische verhuur

1. Als woonruimte behorend tot een gebouw gelegen in de gemeente Bergen NH waarvoor het zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur verboden is om deze aan te bieden voor toeristische verhuur als bedoeld in artikel 23a eerste lid van de wet, wordt aangewezen alle zelfstandige en onzelfstandige woonruimten waarbij planologisch het gebruik voor toeristische verhuur niet expliciet is toegestaan via een daarvoor afgegeven omgevingsvergunning of planregel in het bestemmingsplan dan wel de rechtsopvolger van die beide instrumenten binnen de Omgevingswet.
2. Het is verboden woonruimte in gebruik te geven voor toeristische verhuur zonder deze verhuur vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
3. Het is verboden de in het eerste lid aangewezen categorie van woonruimte meer dan 63 nachten per jaar in gebruik te geven voor toeristische verhuur.
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.

HOOFDSTUK 4. Overige en Slotbepalingen

Artikel 16. Hardheidsclausule en pilots

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

Artikel 17. 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

Artikel 18. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 15.
2. Burgemeester en wethouders leggen een boete op:
 - a. voor de eerste overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid overeenkomstig kolom 1 van de in bijlage I genoemde tabel;
 - b. voor de tweede en volgende overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid binnen vier jaar na de eerste overtreding overeenkomstig kolom 2 van de in bijlage I genoemde tabel.

Artikel 19. Overgangsrecht en intrekking oude verordeningen

Inschrijvingen als woningzoekende gedaan op grond van de in het tweede lid ingetrokken verordening worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening waarbij de opgebouwde inschrijvingsduur behouden blijft.

Artikel 20. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2019 en vervalt op 1 juli 2023.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2019

Bijlage I behorende bij artikel 18 Bestuurlijke boete

	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Omstandigheid	Boete	Boete bij recidive*
Niet vermelden registratienummer	23a eerste lid	Woning toeristisch verhuren zonder het vermelden van het registratienummer	€ 8.700,-	€ 8.700,-
Publiceren zonder registratienummer	23a derde lid	Het publiceren van een woonruimte voor	€ 8.700,-	€ 8.700,-

		toeristische verhuur zonder registratienummer		
Meer nachten toeristisch verhuren	23b eerste lid	Toeristische verhuur van woonruimte meer dan 63 nachten per jaar	€ 21.750,-	€ 87.000,-
In gebruik geven zonder melding	23b tweede lid	Het in gebruik geven van woonruimte voor toeristische verhuur zonder melding bij burgemeester en wethouders	€ 8.700,-	€ 8.700,-
Niet informeren over verboden	23d	Het niet informeren door een dienst van degene die een woonruimte toeristisch verhuurd 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 wijziging voor wat betreft toeristische verhuur

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 beslissing maar ook een noodzakelijke beslissing. Noodzakelijk omdat de gemeenteraad ziet dat ingrijpen nodig is ter bestrijding van de onrechtvaardige maar ook onevenwichtige effecten van de grote schaarste aan woonruimte in onze gemeente.

Schaarste

In opdracht van de gemeente Bergen is 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 kooprijksklasse (1.440 woningen). Als laatste is ook voor de groep hoge inkomens weliswaar theoretisch genoeg woningen beschikbaar maar wordt een groot deel van die woningen aan de voorraad onttrokken waardoor de marktdynamiek hier bijzonder hoog ligt. In de gehele gemeente is sprake van schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen voornamelijk nultredenwoningen en schaarste aan goedkope nieuwbouw voor de huidige, voornamelijk jonge, inwoners van een gemeente die op dit moment een bovengemiddeld grote uitstroom 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

¹ Jaarplan Kennemerwonen 2020

niet beschikbaar is voor duurzame bewoning en daarmee derhalve is onttrokken aan de woonruimte voorraad. Voor die onttrekking is niet of in mindere mate relevant hoe lang de woning wordt verhuurd. Ook het eenmaal voor een korte periode verhuren van een woning kan worden aangemerkt als een onttrekking en heeft negatieve effecten op de schaarste binnen de Bergense woonruimtevoorraad.

Leefbaarheid

Subsidiar dient de sturing op woonruimtevoorraad niet alleen het doel schaarste problematiek tegen te gaan maar ook het doel leefbaarheidsproblematiek te voorkomen en de bestaande leefbaarheidsproblematiek tegen te gaan. In elk segment van de woonruimtevoorraad in onze gemeente kunnen zich leefbaarheidsproblemen voordoen. Onder 'leefbaar' in het kader van behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt op het niveau van een gebied verstaan: Een gebied waarin voldoende menging is van woon-, werk- en recreatieve functies en een wijk die de bewoners een veilig en vertrouwd aanvoelende woonomgeving biedt in een geordend woon- en leefmilieu. Om de sociale cohesie te waarborgen moet binnen de woonfunctie een duidelijk aandeel zijn van 'wonen' in de zin zoals die in de jurisprudentie voor de Wet² geldt. Wonen wordt hierin gedefinieerd als "wonen zoals dat in het normale spraakgebruik wordt omschreven, dat wil (onder meer) zeggen volgens een vast patroon met een normaal huurcontract door een huishouden voor langere tijd". Leefbaarheid kan voorts in het geding zijn als een groot deel van de woonruimtevoorraad op een zodanige manier gebruikt of bewoond wordt dat dit een onevenredig grote druk op de woonomgeving betekent. Een duidelijk voorbeeld hiervan is de op grote schaal plaatsvindende toeristische verhuur. Hoewel de voor de meting van de leefbaarheid in de gemeente ontwikkelde methodiek, de Leefbaarometer (Bron: Ministerie van BZK), voor Bergen een positief beeld laat zien, staan ook in Bergen diverse voorzieningen onder druk. Een duidelijk voorbeeld van de afname van het voorzieningsdraagvlak is het zeer beperkte aantal kinderen dat vorig jaar in Bergen is geboren (146). Dit aantal is (veel) te laag om de basisscholen in de gemeente open te houden en wordt voor een groot deel veroorzaakt door de bovengemiddelde uitstroom van jongeren en jonge gezinnen.

Eigendomsrecht

Eerder is al aangegeven dat de keuze van de gemeenteraad om in te grijpen in de woonruimtevoorraad met zich meebrengt een keuze om in te grijpen in het eigendomsrecht. Het eigendomsrecht is niet slechts op nationaal niveau beschermt. Ook artikel 1 van het Eerste protocol bij het EVRM (Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens) ziet op dit specifieke recht. De gemeente acht in lijn met eerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State toepassing van de sturingsmogelijkheid uit de Wet hier noodzakelijk gelet op het hier mee te dienen algemeen belang. Dit algemene belang ziet haar grondslag in de bescherming van de leefbaarheid en het behoud van een gezonde samenstelling van de woningvoorraad. De gemeenteraad is verder van mening dat de 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

² Huisvestingswet 2014

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 Dienstenrichtlijn³ en aanverwante regelgeving. Nu zijn de toegestane hoeveelheid nachten en de meldplicht zo opgesteld dat volgens de

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

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).