Raadsvoorstel

Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2022

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum :
Portefeuillehouder: : Wethouder T.C.W.M. Alkemade
Programma : Programma 9 Wonen en Ruimte
Zaaknummer : 219430

Voorgesteld besluit

I) De Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2022 vaststellen.

Kern van het voorstel

De Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2021 moet worden aangepast aan de Beleidsnotitie Gebruik Woningen welke op 16 februari 2020 is vastgesteld en het Paraplubestemmingsplan Gebruik Woningen die, in het verlengde van de Beleidsnotitie, op 22 februari 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld. Als nevenfunctie bij permanente bewoning zijn bed & breakfast, kamerverhuur en 30 dagen vakantieverhuur expliciet mogelijk gemaakt onder duidelijke voorwaarden. Om handhaving en toezicht op het strijdig gebruik van woonruimte mogelijk te maken zijn er boetebedingen en verbodsbepalingen opgenomen.

Aanleiding

Bescherming van de schaarse woningvoorraad is nodig. Tegelijkertijd is de recreatieve verhuur van woningen met een woonbestemming de laatste jaren erg in trek. Ook in Noordwijk is deze ontwikkeling merkbaar. Steeds vaker worden woningen recreatief gebruikt of verhuurd. Dit heeft effecten op de woningmarkt. Woningen die recreatief(toeristisch) worden gebruikt worden onttrokken aan de woningvoorraad, zijn niet beschikbaar voor woningzoekenden en beperken de doorstroming. Daarom zijn op 16 februari 2020 de Beleidsnotitie Gebruik Woningen en, in het verlengde hiervan, op 22 februari 2022 het Paraplubestemmingsplan Gebruik Woningen vastgesteld. De Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2022 is de volgende stap. Hierin worden de eerder genomen beslissingen juridisch verankerd, is voor bepaalde typen verhuur meldings- en/of registratieplicht opgenomen en is de mogelijkheid opgenomen om te handhaven door middel van bestuurlijke boetes.

Wat willen we bereiken?

Met het vaststellen van de voorgestelde wijzigingen aan deze verordening wordt, op basis van Beleidsnotitie Gebruik Woningen en het Paraplubestemmingsplan Gebruik Woningen, het volgende juridisch verankerd:

- Het beschermen van de schaarse woningvoorraad tegen afname door onttrekken, omzetten, samenvoegen of splitsen;

- Het toestaan van 30 dagen vakantieverhuur na registratie en melding van de eigen woning onder voorwaarden;
- Het toestaan van B&B na registratie als nevenfunctie van permanente bewoning onder voorwaarden;
- Het toestaan van kamerverhuur als nevenfunctie van permanente bewoning onder voorwaarden;
- Het instellen van verbodsbepalingen en bestuurlijke boetes zodat er bij het constateren van een overtreding (strijdig gebruik van een woning) direct tot handhaving kan worden overgegaan.

Wat gaan we daarvoor doen?

- *De Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2022 beschermt de schaarse woningvoorraad tegen afname door onttrekken, omzetten, samenvoegen of splitsen.*
- *De huidige Verordening Beheer Woningvoorraad (2021) dient te worden aangepast aan de Beleidsnotitie Gebruik Woningen welke op 16 februari 2021 is vastgesteld en het Paraplubestemmingsplan Gebruik Woningen die, in het verlengde van de Beleidsnotitie, op 22 februari 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld.* In de Beleidsnotitie is uitwerking gegeven aan de 'Wet toeristische verhuur van woonruimte'(7 oktober 2020). Dit heeft als doel het oneigenlijk gebruik van woningen en onrechtmatige woningonttrekking voor met name toeristische verhuur tegen te gaan. Op een aantal punten wordt het gebruik verruimd en bed & breakfast, vakantieverhuur tot 30 dagen en kamerverhuur onder voorwaarden mogelijk gemaakt.
- *Door registratie en melding efficiënt in te richten kan vakantieverhuur laagdrempelig worden mogelijk gemaakt, terwijl de efficiency van handhaving toeneemt.* De 'Wet toeristische verhuur van woonruimte' biedt gemeenten de mogelijkheid tot het invoeren van een registratieplicht, meldplicht en/of vergunningplicht. Door de verplichte registratie krijgen gemeenten meer zicht op de adressen en personen die verhuren aan toeristen. Verhuurdersplatforms mogen per 1 april 2021 in gemeenten waar een registratieplicht geldt, geen advertenties publiceren zonder registratienummer
- *Om handhaving mogelijk te maken zijn er verbodsbepalingen (het is verboden om…) opgenomen in de verordening. Daarnaast is er een boetebeding opgenomen die een trapsgewijze opbouw kent met differentiatie tussen een 1e, 2e en 3e en volgende overtreding(-en).* Ook is er bij enkele overtredingen een onderscheid gemaakt tussen een bedrijfsmatige of een niet-bedrijfsmatige exploitant van de woning. Hiermee is een redelijke en passende strafmaat gekozen. Handhaving is nu eenvoudiger en sneller uit te voeren.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

- Het rijk heeft met de Nationale Woon- en Bouwagenda (14 februari 2022) het startschot gegeven voor een ingrijpende herstructurering van de volkshuisvesting. Hierbij worden een groot aantal wettelijke instrumenten geëvalueerd en waar nodig gewijzigd. De verwachting is dat de voorgestelde wijzigingen op de Verordening Beheer Woningvoorraad hierdoor niet worden geraakt. Wel is mogelijk dat er nieuwe instrumenten ter beschikking worden gesteld aan gemeenten welke een nieuwe wijziging van deze verordening noodzakelijk maken.

- Op het moment wordt er onderzoek gedaan naar de nut en de noodzaak van het invoeren van opkoopbescherming binnen de gemeente Noordwijk. Om deze opkoopbescherming in te kunnen voeren is andermaal een wijziging van de Verordening Beheer Woningvoorraad noodzakelijk. Deze wijziging staat echter los van de instrumenten die de 'Wet toeristische verhuur van woonruimte' biedt, en welke al door de raad als wenselijk zijn vastgesteld middels de Beleidsnotitie en het Paraplubestemmingsplan Gebruik Woningen..

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

Er is bij het vaststellen van het raadsvoorstel ‘gebruik woningen Noordwijk’ budget gereserveerd voor de handhaving. De financiële paragraaf luidt als volgt: “Er wordt een integraal handhavingsplan opgesteld. Met het vaststellen van de begroting 2021 heeft de raad voor een periode van vier jaar een jaarlijks bedrag van € 250.000 beschikbaar gesteld voor de kosten van deze handhaving. De verwerking van de meldingsplicht, het afgeven van (volkshuisvestelijke) vergunningen en coördinerende werkzaamheden (afstemming met Belastingen en ODWH) zijn extra taken. Ook zal uitvoering moeten worden gegeven aan de overgangsregeling (toetsen aanvragen en beschikking afgeven voor persoonsgebonden overgangsregeling. Hiervoor is naar verwachting vanaf 2021 structureel 0,2 fte extra nodig. Voor 2021 zal dit bedrag incidenteel gevonden worden binnen de eigen budgetten en voor 2022 en verder (structureel) zal het bedrag gedekt worden binnen de totale formatie.”

Betrokken partijen/participatie

Intern: Team Ruimtelijke Ontwikkeling en Team Juridisch Openbare Orde en Veiligheid;

Extern: De inhoud van de verordening is getoetst op de uitvoerbaarheid van de handhaving door MBALL, het externe bureau dat is aangetrokken om het handhavingsplan op te stellen. Daarnaast is er getoetst op juiste en volledige aansluiting op het Paraplubestemmingsplan Gebruik Woningen door BRO, het bureau verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan, en Pact Advocaten, de daarbij betrokken externe juridische adviseur.

Communicatie

De verordening wordt gepubliceerd. Na het vaststellen van de Verordening beheer woningvoorraad 2022 door de raad zal er een uitgebreide communicatiecampagne plaats vinden. MBALL zal gemeente Noordwijk hierin ondersteunen.

Verdere procedure en planning

N.v.t.

Bestuurlijk kader

De nieuwe verordening Beheer Woningvoorraad voor de nieuwe fusiegemeente zal na vaststelling van het beleid Gebruik Woningen worden voorgelegd.

Bijlage(n)

A. Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2022 incl. Boetemogelijkheid v14 april 2022;

B. Verordening tot wijziging Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2022 v14 april 2022;

C. Beleidsnotitie Gebruik Woningen Noordwijk 2020;

D Toelichting bij de Verordening beheer Woningvoorraad Noordwijk 2022 V2

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk

De secretaris,	De burgemeester,
F. (Frans) Mencke	Mw. W.J.A. Verkleij

Overig
Voor het onderdeel Short Stay worden aparte beleidsregels opgesteld.

Procesvoorbereiding

Intern overleg
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Juridisch advies
Team Juridische Openbare Orde en Veiligheid

Financieel advies
Geen apart financieel advies ingewonnen. De financiële paragraaf is overgenomen uit het raadsvoorstel voor beleidsnotitie ‘gebruik woningen Noordwijk’.

Extern overleg/participatie
Mr. M. Klaassen (Pact Advocaten)

J. van der Aa (BRO)

A. Steenbergen (MBALL)