Gebruik Woningen

‘wonen waar gewoond moet worden’

2020

Beleidsnotitie

gemeente Noordwijk

Beleidsnotitie Gebruik Woningen

‘wonen waar gewoond moet worden’

Zaaknummer : 1283

Onderwerp :Beleidsnotitie - Gebruik Woningen -2020

Datum : 5 January 2021

Steller : M.C. van der Plas

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 5
Samenvatting 6
Inleiding Aanleiding 8
1 Huidige situatie 9
1.2 Publiekrechtelijke regelgeving 9
2 Beleid gebruik woningen 15
2.2 Doel en effecten van het beleid 15
3 Overgangsregeling voormalige onttrekkingsvrije zone 20
3.1 Inleiding 20
3.2 Overgangsregeling en onttrekkingsvrije zone 20
3.3 Overgangsrecht in het bestemmingsplan 21
4 Toezicht en handhaving 23
4.1 Inleiding 23
4.2 Toezicht en handhaving 23
4.3 Handhavingsmiddelen en inzet 23
4.4 Uitvoeringsplan aanpak woonoverlast 23
6 Wijzigingen na terinzagelegging 26
6.1 Wijzigingen als gevolg van inspraak 26
6.2 Wijzigingen als gevolg van debatraad 26 mei 2020 26
6.3 Wijzigingen als gevolg van invoering Wet Toeristische Verhuur 26
6.4 Wijzigingen als gevolg van invoering Wet Toeristische Verhuur 26
BIJLAGE 1: UITVOERINGSPARAGRAAF 27
BIJLAGE 2: DOELEN EN EFFECTEN VAN HET BELEID 30
BIJLAGE 3: ZONE RECREATIEWONING VOOR EIGEN GEBRUIK 33
BIJLAGE 4: PERSOONSGEBONDEN OVERGANGSREGELING 34

Samenvatting

In deze notitie ‘Gebruik Woningen’ zijn de beleidsuitgangspunten en het juridisch instrumentarium voor het gebruik van woningen vastgelegd. Dit heeft als doel het oneigenlijk gebruik van woningen en onrechtmatige woningonttrekking tegen te gaan. Het uitgangspunt is en blijft namelijk: woningen zijn bedoeld om in te wonen. Het beleid legt enerzijds de wildgroei van toeristische verhuur, bewoning door meerdere huishoudens, onrechtmatige splitsing en verkamering aan banden. Anderzijds wordt een aantal verruimingen voorgesteld, zoals het mogelijk maken van Bed & Breakfast (B&B) in alle kernen en landelijk gebied van Noordwijk, kamerverhuur (inwoning) tot twee personen, vakantieverhuur van de eigen woning tijdens vakantie van de hoofdbewoner tot maximaal dertig dagen per kalenderjaar en eigen recreatief gebruik van een tweede woning in een hiertoe aangewezen zone in de kern Noordwijk Zee.

De aanleiding voor het opstellen van de beleidsnotitie is de ontwikkeling dat in toenemende mate woningen worden onttrokken aan de woningvoorraad doordat ze toeristisch worden verhuurd in plaats van bewoond. Dit zien we met name in toeristische gebieden. Naast het feit dat dit onrechtmatig is, heeft het een negatief effect op de woningmarkt (schaarste, prijsopdrijving). Daarnaast is er voor de hotelsector sprake van een ‘ongelijk speelveld’.

Ook zijn soms meerdere huishoudens in één woning woonachtig, in plaats van één huishouden of worden woningen onrechtmatig gesplitst of verkamerd. Deze ontwikkeling heeft gevolgen voor de Noordwijkse woningvoorraad: woningen zijn niet beschikbaar voor woningzoekenden, starters worden uit de markt gedrukt en het beperkt de doorstroming. Ook heeft het ook gevolgen voor de leefbaarheid, parkeerdruk en sociale cohesie in woonwijken en complexen.

De uitgangspunten in de beleidsnotitie zijn als volgt:
Hoofdverblijf (woning wordt permanent bewoond en bewoner staat ingeschreven in BRP):

- Permanente bewoning van een woning door maximaal één huishouden.
- Bed & Breakfast tot vier personen in alle kernen, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.
- Bed & Breakfast tot acht personen en maximaal vier kamers in het agrarisch/landelijk gebied, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.
- Kamerverhuur (inwoning) aan maximaal twee personen, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden
- Vakantieverhuur uitsluitend tot maximaal dertig dagen per kalenderjaar, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Geen hoofdverblijf (woning wordt niet permanent bewoond, er is geen inschrijving in BRP, dan wel de ingeschrevene verblijft niet in de woning):

- Tweede woning voor eigen gebruik binnen een hiertoe aangewezen zone in Noordwijk aan Zee. Aanvullend geldt dat vakantieverhuur in deze zone, tot maximaal dertig dagen per kalenderjaar en indien wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, mogelijk wordt gemaakt.
- Short Stay is uitsluitend toegestaan als aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Voor Short Stay is zowel een omgevingsvergunning als onttrekkingsvergunning nodig.

In de uitvoeringsparagraaf (bijlage 1 beleidsnotitie) wordt aangegeven op welke wijze de regelgeving wordt vastgelegd. Dit in de te actualiseren Verordening Beheer woningvoorraad Noordwijk en planologisch via het paraplubestemmingsplan. De aangewezen zone ‘recreatiewoning voor eigen gebruik’ is opgenomen in bijlage 3. Deze zone komt overeen met de voormalige onttrekkingsvrije zone. Voor deze zone zal een persoonsgebonden overgangsregeling worden opgesteld, waardoor toeristische verhuur voor langere tijd

mogelijk wordt gemaakt, indien in ieder geval voor de peildatum (1 juli 2015) is gestart met deze langdurige toeristische verhuur en dat sindsdien ongewijzigd is voortgezet. Bij de overgangsregeling zal ook een termijn worden bepaald waarbinnen uiterlijk een beroep moet worden gedaan op de regeling. De vorm van de persoonsgebonden overgangsregeling (persoonsgebonden gedoogbeschikking of anderszins) zal nog nader worden uitgewerkt. Deze notitie heeft ter inzage gelegen van 2 juni 2020 tot en met 13 juli 2020.

Inleiding

Aanleiding

Recreatieve verhuur van woningen met een woonbestemming is de laatste jaren erg in trek. Met name in toeristische gebieden zoals in grote steden en kustplaatsen heeft deze vorm van recreatieve verhuur een grote vlucht genomen. Ook in Noordwijk is deze ontwikkeling merkbaar. Steeds vaker worden woningen recreatief gebruikt of verhuurd. Dit heeft effect op de woningmarkt. Woningen die recreatief (toeristisch) worden gebruikt worden onttrokken aan de woningvoorraad, zijn niet beschikbaar voor woningzoekenden en beperken de doorstroming. De vastgoedmarkt speelt daaropin; woningen worden door particuliere investeerders voor toeristische doeleinden aangekocht en voor korte periodes toeristisch verhuurd. Door het 'verdienmodel' worden woningen veelal tegen prijzen boven de reële marktwaarde aangekocht. Starters worden uit de markt gedrukt. Door de bedrijfsmatige logiesverstrekkers kan dit worden ervaren als een 'ongelijk speelveld'. Zij moeten aan regels voldoen zoals op het gebied van (brand)veiligheid. Voor particuliere recreatieve verhuurders gelden deze regels niet of worden deze omzeild.

Naast de overlast als gevolg van de toeristische verhuur van woningen worden ook (overlast)situaties in woonwijken gemeld over woningen die worden (onder)verhuurd (via kamerverhuur) dan wel over woningen waarin meerdere huishoudens woonachtig zijn. De situatie verschilt per kern. Zo speelt de toeristische verhuur vooral in de kernen Noordwijk aan Zee en in Noordwijk Binnen. Bewoning van woningen door meerdere huishoudens doet zich vooral voor in de kernen Noordwijkerhout, Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen. Er is dus sprake van een bredere problematiek, waarbij het niet alleen een illegale woonsituatie betreft, maar ook sprake is van ander strijdig gebruik.

Doel en kaderstelling

Bovenstaande ontwikkelingen en signalen zijn aanleiding geweest voor een beleidsnotitie 'Gebruik Woningen'. Heldere regelgeving om zo al het gebruik anders dan waarvoor de woning is bestemd tegen te gaan. Hierbij gaat het niet alleen om structurele toeristische verhuur en gebruik van woningen maar ook om andere (tijdelijk) verblijfsvormen zoals Short Stay en het verblijf van meerdere personen, niet zijnde één huishouden, in een woning. Op een aantal punten zijn de regels verruimd. Zo wordt vakantieverhuur van de eigen woning tot 30 dagen per kalenderjaar) toegestaan en wordt een zone aangewezen waar een tweede woning voor eigen gebruik wordt toegestaan. Eenduidige en transparante regelgeving met als doel de negatieve bijverschijnselen te voorkomen en het onrechtmatig gebruik van woningen nodig aan te pakken.

Deze notitie gaat over het gebruik van 'gewone' burgerwoningen in Noordwijk. Bedrijfswoningen, zomerhuisjes, bijgebouwen bij woningen, pensions en hotels worden hierin buiten beschouwing gelaten. Ook woningen gelegen op de recreatieparken met de bestemming 'recreatie' worden hierbij niet meegenomen. Het beleid is op een integrale wijze tot stand gekomen en in samenspraak met de disciplines Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Toerisme, Bestuurszaken, Brandweer en Belastingen opgesteld.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de huidige situatie in beeld gebracht en wordt het huidige gebruik, de vormen en nevenfuncties van woningen toegelicht. Het beleid is beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders en overgangsregeling toegelicht. In het laatste hoofdstuk wordt in gegaan op de aspecten toezicht en handhaving.

1 Huidige situatie

1.1 Inleiding

De badplaats Noordwijk aan Zee kent een ruim 150 jarige geschiedenis. Ooit begonnen met ruime villa's aan zee en inmiddels uitgegroeid tot een volwaardige badplaats met een ruim aanbod van (congres)hotels in het luxe en middensegment, recreatieparken, pensions en campings. Toerisme is één van de economische pijlers van Noordwijk. Echter, het streven de economie van Noordwijk bloeiend te houden mag niet ten koste gaan van de woonaantrekkelijkheid. Met name in de woonkernen van Noordwijk ontstaat door de ontwikkelingen op het gebied van toeristische verhuurmogelijkheden een spanningsveld en wordt hinder ondervonden. De toeristische verhuur van woningen via verhuurplatforms als Airbnb, Booking en Home Away of lokale verhuurbureaus is de laatste jaren in Nederland erg in trek. Steeds meer toeristen kiezen ervoor hun vakantiewoning of -kamer op deze manier te huren. Vooral de verhuur via het platform Airbnb is de afgelopen jaren in Nederland explosief gegroeid. De vastgoedmarkt speelt daarop in met als gevolg dat steeds meer woningen uitsluitend voor toeristische doeleinden aangekocht en verhuurd worden. Ook in Noordwijk is deze ontwikkeling merkbaar.

1.2 Publiekrechtelijke regelgeving

Ten aanzien van het gebruik van woningen is verschillende wet- en regelgeving van toepassing, die een (meer of mindere) rol spelen.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de diverse bestemmingsplannen binnen de gemeente: op grond van de Wro stelt de gemeenteraad de diverse bestemmingplannen binnen de gemeente vast waarin wordt geregeld welk gebruik waar is toegestaan. Indien een perceel de bestemming 'Wonen' heeft dan is daarin elke vorm van permanente bewoning mogelijk, hetgeen wil zeggen dat één of meerdere personen daar duurzaam hun hoofdverblijf dienen te hebben. Het is vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) dat indien het gebruik van de woning niet langer gericht is op duurzame bewoning, er sprake is van gebruik in strijd met de bestemming 'Wonen'. Voor zover daarover in een bestemmingsplan niets anders is geregeld, volgt daaruit dat vakantieverhuur waarbij de hoofdbewoner het hoofdverblijf houdt (bijvoorbeeld verhuur van de woning via Airbnb voor de duur van een vakantie) of verhuur van een kamer in de vorm van een Bed & Breakfast mogelijk is. Indien echter het zwaartepunt van het gebruik van de woning verschuift naar toeristische verhuur en geen sprake meer is van incidentele verhuur (de hoofdbewoner verlaat gedurende lange tijd of permanent de woning, de verhuur neemt zodanige vormen aan dat deze het hoofdgebruik van de woning gaat vormen en de hoofdbewoner aldaar niet langer zijn hoofdverblijf heeft) dan is dat gebruik in strijd met de bestemming 'Wonen'.

Regionale Huisvestingsverordening: deze regelt, op basis van de Huisvestingswet 2014, de woningtoewijzing voor sociale huurwoningen voor het werkingsgebied Holland Rijnland.

Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2016: regelt, op basis van de Huisvestingswet 2014, welk deel van de schaarse woningvoorraad wordt beschermd en stelt regels ten aanzien van het onttrekken, samenvoegen, splitsen van woningen in het schaarse segment. Dit betekent dat voor het onttrekken van een woning, in de zin van het gebruiken van de woonruimte voor een ander doel dan permanente bewoning, (zoals recreatieve (toeristische) verhuur, kamerverhuur, kantoor, sloop of samenvoeging) voor alle woningen met een WOZ-waarde tot €350.000 in voormalig Noordwijk (met ingang van 1 januari 2021 voor woningen in de kernen Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen: € 450.000) en in de kernen Noordwijkerhout en De Zilk woningen tot € 425.000. Huurwoningen in alle kernen tot €1.050) en alle levensloopbestendige woningen een onttrekkingsvergunning nodig is. [1]Voor andere segmenten is dus geen vergunning nodig. Uit de toelichting op de Huisvestingswet 2014 blijkt dat het instrumentarium van

[1] Bij de verdere uitwerking in hoofdstuk 2 en 3 geldt dat dit van toepassing is voor zover dit binnen het werkingsgebied van de verordening valt.

die wet niet alleen gericht is op de verdeling van woonruimten in de gemeente, maar ook tot op zekere hoogte beoogt de leefbaarheid van de woningen en woongebieden te reguleren.

De Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2016 is inmiddels gewijzigd; vanaf 1 januari 2020 zal deze gaan gelden voor de gehele (fusie-)gemeente (zie hiervoor in paragraaf 1.2).

Het is vaste rechtspraak van de ABRvS dat het enkele gebruik van een woning door toeristen, ook indien dit eenmalig is, met zich mee brengt dat deze niet beschikbaar is voor duurzame bewoning en er dus sprake is van woningonttrekking die zonder vergunning verboden is. Weliswaar werd in lagere rechtspraak al aangenomen dat dit betekent dat ook als de hoofdbewoner het hoofdverblijf in de woning heeft, verhuur aan toeristen ook als onttrekking van de woonruimte gezien wordt. Die interpretatie leek eerder nog niet expliciet bevestigd door de ABRvS. Uit een zeer recente uitspraak van de ABRvS lijkt nu wel te volgen dat er ook sprake is van woningonttrekking wanneer de hoofdbewoner zijn hoofdverblijf in de woning houdt.

Uit deze uitspraak volgt in elk geval dat vakantieverhuur zonder een onttrekkingsvergunning strijdig is met de Huisvestigingswet 2014 en dat de Huisvestigingswet 2014 geen wettelijke basis biedt voor uitzonderingen op dit verbod.

Als gevolg van de Wet Toeristische Verhuur van Woningen, die vermoedelijk op 1 januari 2021 in werking zal treden, zal vakantieverhuur in meer detail geregeld kunnen worden in de Verordening Beheer Woningvoorraad. Over de gevolgen daarvan is extern advies ingewonnen.

APV: regelt openbare orde en veiligheid, zoals overlast.

Woningwet en Bouwbesluit 2012: regelt onder meer de brandveiligheid van gebouwen; voor logiesfuncties zijn die eisen over het algemeen strenger dan voor woningen. Het Bouwbesluit 2012 schrijft daarnaast voor in welke gevallen een gebruiksmelding nodig is en het Besluit omgevingsrecht schrijft voor in welke gevallen een omgevingsvergunning brandveilig gebruik nodig is. Ook is in het Bouwbesluit het maximaal aantal personen per verblijfsgebied opgenomen.

Wet basisregistratie personen: iedere inwoner moet ingeschreven staan op zijn hoofdverblijf. Belangrijk als basisgegeven in verband met allerlei zaken, zoals belastingen en handhaving, maar ook in geval van calamiteiten (zoals brand).

Artikel 438 Wetboek van Strafrecht: de verplichting tot het bijhouden van een nachtregister, welke verplichting geldt voor een ieder die zich beroepsmatig (commercieel) bezighoudt met het verschaffen van nachtverblijf aan personen.

1.3 Huisvestingsverordening en onttrekkingsvrije zone

In het verleden is voor een bepaald gebied in (voormalig) Noordwijk een onttrekkingsvrije zone aangewezen in de Huisvestingsverordening. Dit betekende dat voor het gebruik van een woning als tweede woning in dat gebied geen onttrekkingsvergunning nodig was. Overigens was dat gebruik in vrijwel alle gevallen strijdig met het vigerende bestemmingsplan, maar de gemeente heeft daarop geen concreet handhavingsbeleid geformuleerd.

Per 1 juli 2015 is de gewijzigde Huisvestingsverordening Noordwijk 2005 (waarin de onttrekkingsvrije zone was opgenomen) van rechtswege komen te vervallen. Met het in werking treden van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2016 is de onttrekkingsvrije zone niet teruggekeerd. Naar blijkt worden er nog steeds woningen als tweede woning in de voormalige onttrekkingsvrijezone (en in de gebieden daarbuiten) aangekocht en recreatief gebruikt of verhuurd. Ook worden woningen aangekocht en ingezet voor (permanente) recreatieve verhuur aan toeristen of gebruikt voor huisvesting van meerdere personen in één woning.

Zowel op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2016[2] als op grond van de functie Wonen in bestemmingsplannen is het niet toegestaan woningen te onttrekken aan de woningvoorraad dan wel recreatief te gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning. Deze verordening is nog steeds van toepassing voor de kernen Noordwijk Zee en Noordwijk Binnen en zal met ingang van 1 januari 2021 van kracht zijn voor heel Noordwijk (zie ook paragraaf 1.2).



1.4 Belastingen en gebruik (tweede) woningen

De eigenaar van een tweede woning wordt aangeslagen voor de onroerendezaakbelastingen en de rioolheffing. Als de eigenaar de woning zelf gebruikt ontvangt hij ook een aanslag afvalstoffenheffing. Houdt hij de woning meer dan 90 dagen voor zichzelf of zijn gezin beschikbaar, dan ontvangt hij een aanslag forensenbelasting. De hoogte van de aanslag forensenbelasting is afhankelijk van de waarde die voor de woning is vastgesteld. Bij verhuur voor permanente bewoning ontvangt de huurder de aanslag afvalstoffenheffing. Bij verhuur van de woning aan toeristen, wordt de eigenaar aangeslagen voor de toeristenbelasting. De hoogte van de aanslag toeristenbelasting is afhankelijk van het aantal overnachtingen. Als een eigenaar de woning meer dan 90 dagen in het jaar voor zichzelf of zijn gezin beschikbaar houdt en daarnaast verhuurt aan toeristen, is hij zowel forensen- als toeristenbelasting verschuldigd.

1.5 Privaatrechtelijke aspecten

Naast de publiekrechtelijke regelgeving kan toeristische verhuur van woningen ook aangepakt worden via de privaatrechtelijke weg. Zo kan een vereniging van eigenaren optreden indien het reglement aangeeft dat de woning gebruikt moet worden om in te wonen.
Ook zijn er mogelijkheden via het burenrecht of met een onrechtmatige daadsactie (inbreuk op ongestoord woongenot). Deze instrumenten kunnen ingezet worden door een gemeente zelf, maar indien de gemeente hierover voorlichting geeft aan eigenaren en bewoners kan dit tot gevolg hebben dat niet toegestane toeristische verhuur minder voorkomt[3].

[2] *Het onttrekkingsverbod in de Verordening is van toepassing op woonruimten met een huurprijs beneden € 1.050 of koopwoningen met een WOZ-waarde beneden € 350.000, alsmede op levensloopbestendige woningen in voormalig Noordwijk. De verordening dient per 1 januari 2021, als gevolg van de gemeentelijke fusie, geharmoniseerd te worden. Voor alle woningen in Noordwijk in alle prijssegmenten geldt dat het gebruik in overeenstemming moet zijn met het bestemmingsplan.*

[3] *Handreiking Toeristische verhuur (VNG en Ministerie van BZK)*

1.6 Gebruik, vormen en functies van woningen

De verschillende vormen van gebruik van een woning zijn in twee categorieën te verdelen: in de woning hebben één of meer personen hun hoofdverblijf (in welke vorm dan ook), óf de woning wordt niet als hoofdverblijf gebruikt. In beide gevallen kunnen verschillende vormen van nevengebruik plaatsvinden.

HOOFDVERBLIJF

De woning wordt door een gebruiker (eigenaar of huurder) bewoond. De gebruiker heeft hier zijn hoofdverblijf en woont permanent (> 6 maanden, of in ieder geval is de intentie van de gebruiker gericht op verblijf van tenminste een dergelijke termijn) in de woning. Een in de jurisprudentie algemene aanvaarde definitie van 'hoofdverblijf' is: "de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, dat tenminste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid". Een persoon die zijn hoofdverblijf heeft in een woning zal zich in de Basisregistratie Personen moeten inschrijven op dat adres. Volgens vaste jurisprudentie van de ABRvS is echter de feitelijke situatie bepalend voor de vraag of iemand ergens zijn hoofdverblijf heeft; de inschrijving (of het ontbreken daarvan) is niet meer dan een bewijsvermoeden. Dit wil zeggen dat iemand niet enkel door zich in te schrijven zijn hoofdverblijf krijgt in de betreffende woning; hij of zij zal daar ook feitelijk moeten gaan wonen. Afhankelijk van de definitie van het begrip 'woning' of 'wonen' in bestemmingsplannen zijn verschillende vormen van huishouden mogelijk. Denk daarbij aan een woon(zorg)groep of andere samenstelling ('friends' contracten). Het kan ook gaan om een zelfstandige woning waarbij kamers worden verhuurd.

<u>Nevengebruik</u>

De gebruiker die zijn hoofdverblijf in de woning heeft kan een aantal activiteiten uitvoeren, die ondergeschikt zijn aan het gebruik als woning. In de praktijk komen de volgende vormen voor:

- **Bed & Breakfast**
  Het verzorgen van logies / ontbijt. Op basis van de definitie in de bestemmingsplannen is dit voor elke zelfstandige woning in de kernen Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen toegestaan, mits tot maximaal vier personen en mits de hoofdbewoner ook verblijft in de woning[4]. In de kernen Noordwijkerhout en De Zilk is dit op dit moment nog niet toegestaan.

- **Kamergewijze verhuur**
  De woning wordt gedeeltelijk in onzelfstandige (woon)eenheden gesplitst en bewoond. De gebruikers van de woning delen bepaalde voorzieningen, zoals keuken of badkamer en maken gebruik van één voordeur.
  Dit is niet hetzelfde als de situatie waarin de woning geheel wordt omgezet in uitsluitend onzelfstandige woningen. Er is dan geen sprake van een nevenfunctie want in elk van die onzelfstandige woningen hebben de gebruikers dan ieder hun hoofdverblijf. De omzetting levert wel onttrekking van (zelfstandige) woonruimte aan de woningvoorraad op en voor een dergelijke omzetting dient op basis van de 'Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk' een omzettingsvergunning te worden aangevraagd.

- **Vakantieverhuur**
  Vakantieverhuur is (incidentele) verhuur van een woning waarbij de gebruiker de woning tijdens zijn afwezigheid voor een aantal nachten/weken verhuurt. De bewoner is ingeschreven in de woning en gebruikt de woning het merendeel van het jaar zelf. Vakantieverhuur is strijdig met het gebruik 'Wonen' in het bestemmingsplan en ook is er bij dit gebruik sprake van woningonttrekking in de zin van de Huisvestingswet 2014. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat, aangezien de woning gedurende het grootste gedeelte van het jaar (permanent) wordt bewoond, er sprake is van een incidenteel karakter. De implicatie van de recente uitspraak van de ABRvS lijkt te zijn dat vakantieverhuur zonder een onttrekkingsvergunning – ook indien dit incidenteel is en de hoofdbewoner zijn hoofdverblijf in de woning behoudt – strijdig is met de Huisvestigingswet 2014 en dat de wet geen grondslag biedt voor uitzonderingen op dit verbod neergelegd in de

[4] *In het landelijk gebied van de kernen Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen geldt als regel: maximaal vier kamers tot een maximum van acht personen.*

gemeentelijke verordening.

GEEN HOOFDVERBLIJF

De woning wordt niet permanent bewoond maar wordt in meerdere of mindere mate gebruikt voor andere doeleinden. Er is geen sprake van permanente bewoning waarbij één of meerdere personen daar duurzaam hun hoofdverblijf hebben. Deze vormen van gebruik zijn niet toegestaan en in strijd met de regelgeving.

- **Tweede woning voor eigen gebruik**
  De zelfstandige woning wordt, naast het hoofdverblijf elders, uitsluitend gebruikt door de eigenaar. Dit is recreatief gebruik dus wanneer het bestemmingsplan uitsluitend het gebruik 'Wonen' toestaat is dit strijdig met het bestemmingsplan. Daarnaast zal dit gebruik onttrekking in de zin van de Huisvestingswet 2014 opleveren.
  Aanvullend: hoewel een tweede woning voor eigen gebruik niet is toegestaan, wordt aan de eigenaar ook in deze gevallen een aanslag forensenbelasting opgelegd. Hierbij geldt het adagium dat bij het heffen van belasting wordt gekeken naar de feitelijke situatie en dat belastingheffing over illegale activiteiten niet leidt tot legalisering of toestaan door de gemeente.

- **Short Stay**
  Short Stay is een vorm van verblijf tussen hotel en wonen (verblijf van ten minste zeven nachten en maximaal zes maanden) in de zin van de Huisvestingswet (waarvoor minimaal zes maanden wordt aangehouden). Veelal gaat het hierbij om (buitenlandse) werknemers (zoals expats en arbeidsmigranten) die in verband met werk in de woning verblijven (waarbij zij in de meeste gevallen elders hoofdverblijf hebben). Short Stay wordt niet beschouwd als 'Wonen' omdat het niet gericht is op duurzaamheid. Als het bestemmingsplan uitsluitend de functie 'Wonen' toestaat is er bij Short Stay dus sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Daarnaast zal dit gebruik onttrekking in de zin van de Huisvestingswet 2014 opleveren. Wanneer Short Stay plaats vindt in woningen in de schaarste categorieën[5] (woningen met een WOZ waarde tot €350.000 (prijspeil 1 januari 2015) en alle levensloopbestendige woningen) is er sprake van onttrekking van een woning aan de woonruimtevoorraad, welke niet is toegestaan zonder onttrekkingsvergunning.

- **Toeristische verhuur**
  De woning wordt niet permanent bewoond maar uitsluitend recreatief gebruikt en gedurende het hele jaar verhuurd aan toeristen. Als het bestemmingsplan uitsluitend het gebruik 'Wonen' toestaat is er ook in dit geval sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Daarnaast zal dit gebruik onttrekking in de zin van de Huisvestigingswet 2014 en de daarop gebaseerde Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2016 opleveren.
  Aanvullend: hoewel deze vorm van verhuur niet is toegestaan, wordt aan de verhuurder ook in deze gevallen een aanslag toeristenbelasting opgelegd. Hierbij geldt het adagium dat bij het heffen van belasting wordt gekeken naar de feitelijke situatie. Die levert een plicht tot belastingheffing op. Deze belastingheffing over illegale activiteiten leidt echter niet tot legaliseren, toestaan of gedogen door de gemeente.

[5] *De verordening zal per 1 januari 2021, als gevolg van de gemeentelijke fusie, geharmoniseerd worden waarbij het prijspeil komt te liggen op €450.000 (kernen Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen) en €425.000 (kernen Noordwijkerhout en De Zilk).*

1.7 Effecten van het gebruik

De effecten die bovenstaande vormen van strijdig gebruik van woningen met zich meebrengen zijn divers. De verschillende aspecten zijn in meer of mindere mate van belang om de regels ten aanzien van de verschillende vormen van gebruik aan te scherpen.

Volkshuisvestelijk

In Noordwijk is sprake van schaarste van woningen in het sociale en betaalbare segment. Een woning die structureel verhuurd wordt aan toeristen of anderszins dan voor reguliere bewoning wordt ingezet, is niet beschikbaar voor de (Noordwijkse) woningzoekenden. Hetzelfde geldt bij een onttrekking van een woning voor Short Stay gebruik of omzetting van een woning in onzelfstandige woonruimte. Ook kan dit, wanneer het in grote concentraties in bepaalde straten of wijken voorkomt, effect hebben op de leefbaarheid.

Ruimtelijke ordening en leefbaarheid

De leefbaarheid en het voorkomen van overlast is ook een ruimtelijke ordeningsaspect. Door toeristische verhuur en regelmatige leegstand van woningen vindt ongewenste versnippering plaats en kan overlast ontstaan. Als effect van toeristische verhuur, Short Stay of bewoning door meerdere huishoudens, kan de leefbaarheid in de woonwijken of het complex in het geding komen en neemt hiermee de sociale cohesie in de wijk af. Men voelt zich minder betrokken en verbonden met elkaar. Ook voelen toeristen niet altijd dezelfde verantwoordelijkheid voor het netjes achterlaten van de openbare ruimte. Uiteindelijk kan dit leiden tot onvrede over de leefomgeving en daardoor tot een vermindering van draagvlak onder de bewoners; het wonen in een badplaats brengt enerzijds veel levendigheid met zich mee en zorgt voor een ruim aanbod aan faciliteiten en evenementen en biedt woonplezier. Het blijft wel van belang hier een balans in te vinden.

Parkeren

De toeristische verhuur van woningen kan leiden tot een toename van de parkeerdruk. Aan kamerverhuurbedrijven worden in veel gevallen extra parkeervergunningen verstrekt waardoor de parkeerdruk in het gebied toeneemt. Daarbij komt dat in geval van verhuur van grotere woningen de bezoekers veelal met meerdere auto’s komen.

(Brand-)veiligheid

Een veilige verhuur van woningen moet gegarandeerd worden.
Het huisvesten van meerdere huishoudens in een woning kan leiden tot overbewoning waardoor de veiligheid niet gegarandeerd kan worden.

Level playing field

Het toeristisch verhuren en gebruiken van een woning zorgt voor ongelijk speelveld met de bedrijfsmatige verhuursector. De bedrijfsmatige verhuursector moet aan wet- en regelgeving en aan diverse veiligheidseisen voldoen, waar de woningeigenaar die overnachting biedt geen rekening mee hoeft te houden. Dit geldt niet alleen voor een correcte inning van toeristenbelasting en voor de verplichting tot het bijhouden van een nachtregister, maar ook voor de verplichting om maatregelen te treffen op het gebied van (brand)veiligheid en hygiëne en volksgezondheid zoals aanbieding van afval etc.

Verstorende marktwerking

Recreatieve verhuur levert significant hogere huuropbrengsten op dan huur bij permanente bewoning. Investeren in woningen is aantrekkelijker mede gezien de lage rente. Daarbij zorgen de hoge opbrengsten uit toeristische verhuur en stijgende huizenprijzen voor hoge rendementen en lage risico's. Het verdienmodel heeft veelal tot gevolg dat voor de aanschaf van de woning hogere prijzen kunnen worden betaald, waardoor woningzoekenden (starters en doorstromers) uit de markt worden gedrukt.

2 Beleid gebruik woningen

2.1 Inleiding

In de vorige hoofdstukken is de situatie rondom het gebruik van woningen geschetst en zijn de woonvormen en functies in beeld gebracht. Zowel op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2016[6] als op grond van de functie Wonen in bestemmingsplannen is het niet toegestaan woningen te onttrekken aan de woningvoorraad dan wel recreatief te gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning. Op dit moment is in geen enkele kern recreatief gebruik of verhuur van woningen toegestaan.

Op een aantal punten wordt het gebruik verruimd en vakantieverhuur tot 30 dagen, Bed & Breakfast, kamerverhuur en eigen recreatief gebruik van een tweede woning onder voorwaarden mogelijk gemaakt. Uitgangspunt is en blijft echter dat in een woning permanent gewoond moet worden. In een bepaalde zone in de kern Noordwijk aan Zee wordt hiervoor een uitzondering mogelijk gemaakt en kan men een tweede woning voor eigen (recreatief) gebruik hebben.

Ook wordt in deze zone, zoals zal gelden voor alle woningen in Noordwijk, vakantieverhuur tot maximaal 30 dagen per kalenderjaar mogelijk. Het gebruik van zelfstandige wooneenheden als tweede woning of vakantieverhuur past in bepaalde mate en onder voorwaarden bij de diversiteit in aanbod van een badplaats als Noordwijk. Echter de ontwikkeling waarbij steeds meer woningen voor recreatieve doeleinden worden onttrokken aan de woningvoorraad is een ongewenste ontwikkeling. Daarom wordt aan recreatief gebruik van woningen regels en voorwaarden gesteld.

Deze regels zijn ook nodig om de veiligheid en leefbaarheid in de wijken te borgen en om een gelijker speelveld met de professionele verhuurders te krijgen.

2.2 Doel en effecten van het beleid

In bijlage 1 zijn de beleidsrichtingen bij de woonvormen en nevenfuncties geschetst en de effecten die worden beoogd. In hoofdlijnen resulteert bovenstaande in de volgende uitgangspunten:

- Wonen waar gewoond moet worden;

- Toeristische verhuur van een woning niet toegestaan;

- Bed & Breakfast tot een max. aantal personen en max. gebruiksoppervlak

- Vakantieverhuur van eigen woning (hoofdverblijf) max. 30 dagen per kalenderjaar;

- Recreatief gebruik van een woning alleen voor eigen gebruik in een hiertoe aangewezen zone;

- Kamerverhuur (inwoning) tot max. 2 personen;

- Consequent uitvoeren van het handhavingsbeleid.

Schaarse woningvoorraad beschermen

Het beleid stelt regels omtrent vakantieverhuur en het gebruik van woningen. Met het beleid 'Gebruik

[6] *Het onttrekkingsverbod in de Verordening is van toepassing op woonruimten met een huurprijs beneden € 1.050 of koopwoningen met een WOZ-waarde beneden € 350.000, alsmede op levensloopbestendige woningen in voormalig Noordwijk. De verordening zal per 1 januari 2021, als gevolg van de gemeentelijke fusie, geharmoniseerd worden waarbij het prijspeil komt te liggen op €450.000 (kernen Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen) en €425.000 (kernen Noordwijkerhout en De Zilk). Voor alle woningen in Noordwijk in alle prijssegmenten geldt dat het gebruik in overeenstemming moet zijn met het bestemmingsplan.*

Woningen' mag een bewoner zijn eigen woning af en toe (tot 30 dagen per kalenderjaar) verhuren aan toeristen, mits dit veilig, eerlijk en rustig gebeurt. Op deze manier blijven woonwijken en complexen leefbaar en wordt de woningvoorraad in Noordwijk beschermd. Het uitgangspunt daarbij is dat een woning primair bedoeld is om in te wonen en niet bedoeld voor recreatief (toeristisch) gebruik. Door beperkte vakantieverhuur tot een maximum aantal dagen per kalenderjaar kunnen bewoners hun eigen woning delen met toeristen maar blijft de woning primair beschikbaar om zelf in te wonen.

Toerisme
In een badplaats als Noordwijk aan Zee is toerisme onderdeel van het DNA. Het levert inkomsten op, brengt werkgelegenheid met zich mee en dankzij de extra bezoekers heeft Noordwijk zich kunnen ontwikkelen en uitbreiden met allerlei faciliteiten die een vergelijkbare gemeente van deze omvang niet heeft. De inwoners van Noordwijk zijn gewend aan bezoekers en iedereen kent nog de periode waarin 'Zimmer mit Frühstuck' werd aangeboden. Naast het bestaande aanbod aan hotels en recreatiewoningen is een gevarieerd aanbod van belang. Ook vakantieverhuur van de eigen woning kan hier een bijdrage aan leveren. Door de regulering van vakantieverhuur tot een maximaal aantal dagen per kalenderjaar wordt toeristen ook een moderne vorm van verblijf (Airbnb) geboden. Dit gebeurt dan wel op beperkte schaal, onder toezicht van en door de bewoners die hier hun hoofdverblijf hebben, met respect voor de leefomgeving waarbij illegaal recreatief gebruik en recreatieve verhuur wordt teruggedrongen. Dit is noodzakelijk om het draagvlak onder bewoners te behouden en de gewenste gastvrijheid van de badplaats in stand te kunnen houden.

Level playing field
Het toeristisch verhuren en gebruiken van een woning zorgt voor ongelijk speelveld met de bedrijfsmatige verhuursector. De bedrijfsmatige verhuursector moet aan wet- en regelgeving en aan diverse veiligheidseisen voldoen waar de woningeigenaar die overnachting biedt geen rekening mee hoeft te houden. Met het stellen van regels voor de particuliere vakantieverhuur worden voorwaarden gesteld voor het particuliere segment. Door het handhaven op het oneigenlijk gebruik van een woning zoals toeristische verhuur wordt aan het ongelijk speelveld een einde gemaakt.

Leefbaarheid
Op basis van de beleidsrichtingen mag een bewoner zijn woning tot maximaal dertig dagen per kalenderjaar verhuren aan toeristen, mits dit veilig, transparant en met de nodige zorg voor de omgeving gebeurt. Op deze manier blijven woonwijken en complexen leefbaar. Vakantieverhuur mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid en daarom worden aanvullende regels gesteld en er wordt een registratie- en meldplicht ingesteld. Dergelijke voorwaarden zijn gezien de omvang van de toeristische verhuur van woonruimte in de gemeente en de impact hiervan op de leefbaarheid noodzakelijk.

Een maximaal aantal nachten dat een woonruimte toeristisch mag worden verhuurd, voorkomt ook dat woonruimten worden gekocht met als doel deze uitsluitend toeristisch te verhuren, hetgeen de woonruimtevoorraad vermindert. Hierdoor worden de mogelijkheden voor woningzoekenden om passende woonruimte te vinden beperkt. Het is ook een opdracht van de overheid om te voorkomen dat het woongenot van bewoners ernstig wordt aangetast door de druk die bepaalde activiteiten veroorzaken op de leefomgeving. Een beperking van het maximaal aantal nachten per jaar dat een woonruimte toeristisch mag worden verhuurd en de handhaving hiervan door middel van een meldplicht is daarom een belangrijk instrument om de rechten en vrijheden van anderen te beschermen.

Consequent handhavingsbeleid
Het doel is te bewerkstelligen dat de regels worden nageleefd. Een consequent handhavingsbeleid is een middel om dit doel te bereiken.

2.3 Woonvormen en nevenfuncties

Op basis van bovenstaande uitgangspunten zijn – onder de gestelde voorwaarden – de volgende woonvormen en functies mogelijk[7]:

HOOFDVERBLIJF IN DE WONING

1. Permanente bewoning van een woning door maximaal één huishouden

De eigenaar of huurder heeft hier het permanent hoofdverblijf en staat op dit adres ingeschreven in de gemeentelijke basisregistratie personen (BRP) van de gemeente Noordwijk.

Onder bepaalde voorwaarden worden, naast permanente bewoning door de hoofdbewoner, de volgende nevenfuncties bij het Wonen toegestaan.[8]

2. Bed & Breakfast tot maximaal vier/acht personen

Bed & Breakfast tot maximaal vier personen is in alle kernen van Noordwijk toegestaan. In het landelijk gebied / buitengebied is Bed & Breakfast toegestaan tot maximaal acht personen en maximaal vier kamers.

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- De hoofdbewoner woont permanent in de woning en staat ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Noordwijk;
- Een B&B is gevestigd in een woonhuis of een bijhuis en wordt gerund door de hoofdgebruikers van het betreffende huis;
- Voor de woonkernen geldt dat er aan maximaal vier personen B&B wordt verzorgd;
- In het landelijk gebied/buitengebied geldt een maximum van acht personen en vier kamers[9];
- Een ondergeschikt deel van de woning (maximaal 1/3e deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken), wordt gebruikt ten behoeve van de bedrijfs / beroepsactiviteiten, met een maximum van 50 m²;
- B&B wordt gemeld en er wordt toeristenbelasting geheven;
- B&B in combinatie met kamerverhuur is niet toegestaan.

Deze voorwaarden zullen na inwerkingtreding van de Wet toeristische verhuur van woonruimte aangevuld worden met een registratieplicht.

3. Vakantieverhuur tot maximaal 30 dagen

Voor vakantieverhuur (als nevenfunctie bij permanente bewoning) zal in Noordwijk een registratieplicht en een meldingsplicht worden geïntroduceerd. Vakantieverhuur zal na registratie en melding mogelijk zijn binnen de volgende voorwaarden:

- De verhuurder is de eigenaar én hoofdbewoner van de woning en staat permanent ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie (BRP) van de gemeente Noordwijk.
- De woning wordt uitsluitend voor maximaal 30 dagen per kalenderjaar onttrokken aan de woningvoorraad t.b.v. verhuur aan toeristen;
- De woning wordt aan maximaal één huishouden of maximaal vier personen verhuurd;
- De woning moet voldoen aan de eisen van brandveiligheid als bedoeld in het Bouwbesluit;
- Vakantieverhuur wordt gemeld en er wordt toeristenbelasting geheven.
- De woning wordt verder conform de bestemming als bedoeld in het ter plaatse geldende bestemmingsplan gebruikt.

[7] Bij ‘gewone’ woningen, niet zijnde recreatiewoningen en bedrijfswoningen

[8] Voor het gebruik van een woning door andere huishoudensvormen (zoals bewoning van een woning door een woon(zorg)groep, inwoning van mantelzorgers, etc.) moet een ontheffing worden aangevraagd.

[9] Dit is ook, zoals al opgenomen in het bestemmingsplan landelijke gebied van voormalig Noordwijk, van toepassing op agrarische bedrijfswoningen.

Overgangsrecht voor langdurige toeristische verhuur zal nader worden uitgewerkt, waarbij dit mogelijk wordt vormgegeven door het verlenen van een vakantieverhuurvergunning. Zie paragraaf 3.2 en bijlage 4.

4. Kamergewijze verhuur tot maximaal twee personen (inwoning)

Kamerverhuur (als nevenfunctie bij permanente bewoning) wordt in Noordwijk binnen de woonbestemming toegestaan en niet beschouwd als onttrekking van de woning onder de volgende voorwaarden:

- De verhuurder is eigenaar van de woning en heeft zelf het hoofdverblijf in de woning en staat op dit adres ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie;
- Er is sprake is inwoning van maximaal twee personen;
- De verhuurder heeft het exclusieve gebruiksrecht op minimaal 50% van het gebruiksoppervlak (GBO) van de woonruimte;
- De kamerhuurder woont permanent in de woning en staat op dit adres ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie;
- De kamerverhuur is passend binnen de gestelde parkeernorm;
- Kamerverhuur wordt gemeld en er wordt toeristenbelasting geheven;
- Kamerverhuur in combinatie met B&B is niet toegestaan.

GEEN HOOFDVERBLIJF IN DE WONING

1. Tweede woning voor eigen gebruik binnen aangewezen zone[10]

Een onttrekkingsvergunning voor een tweede woning voor eigen gebruik wordt verleend mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De gebruiker is eigenaar van de woning en heeft zelf het hoofdverblijf elders;
- De woning valt binnen de 'zone recreatiewoning voor eigen gebruik toegestaan' (zie bijlage 3);
- De eigenaar betaalt toeristenbelasting en forensenbelasting.

2. Short Stay onder voorwaarden

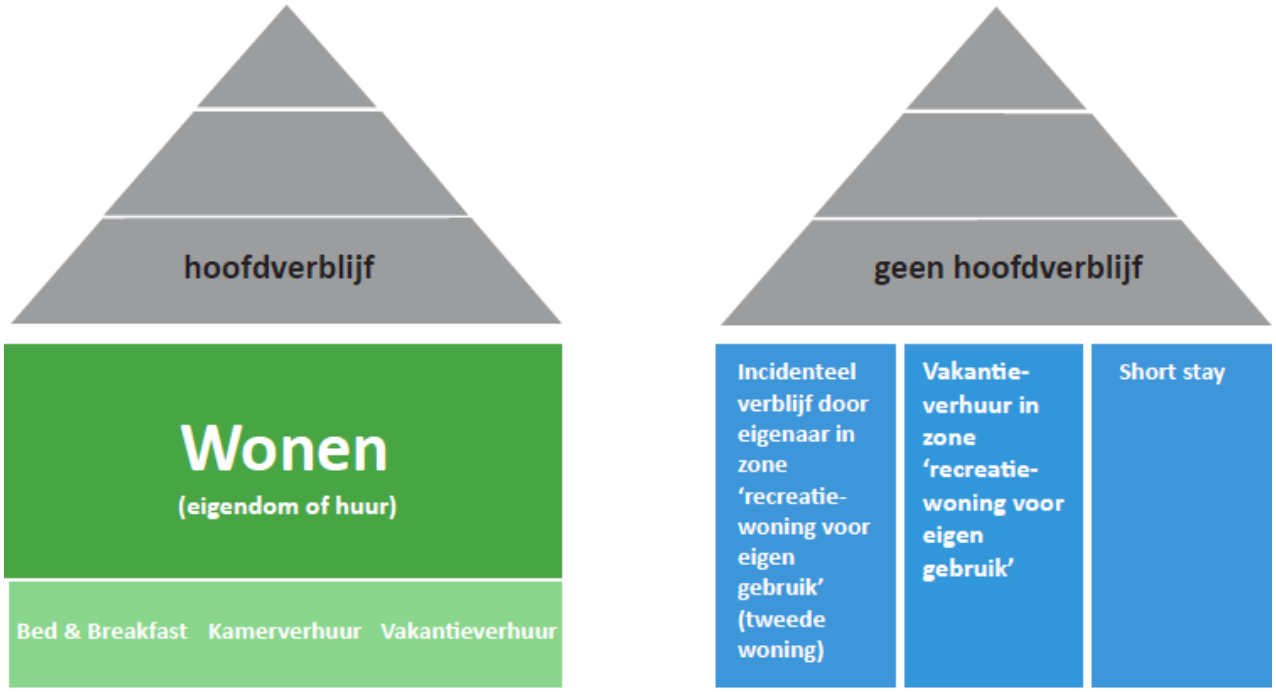
Short Stay is het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van tenminste zeven nachten tot maximaal zes maanden. Short Stay is bedoeld voor tijdelijk verblijf van expats en internationals. Short Stay is uitdrukkelijk niet bedoeld voor het onderbrengen van toeristen.

De gemeente kan onder voorwaarden medewerking verlenen aan Short Stay.
Er dient een omgevingsvergunning en een onttrekkingsvergunning te worden aangevraagd. Deze wordt verleend indien wordt voldaan aan de hiertoe gestelde voorwaarden:

- Er is een duidelijke relatie met de reden van het verblijf (werk) en er wordt een werkgeversverklaring aan de gemeente overhandigd;
- Verhuur aan maximaal één huishouden;
- De duur van de verhuur bedraagt zeven dagen tot maximaal zes maanden;
- De verhuurder dient te zorgen voor een duidelijk aanspreekpunt voor omwonenden.

In onderstaand figuur zijn de verschillende vormen van gebruik en nevenfuncties weergegeven.

[10] als uitzondering op het gebruik kan een woning in deze zone maximaal 30 dagen per kalenderjaar aan toeristen worden verhuurd (aan maximaal één huishouden of maximaal vier personen).


hoofdverblijf
Wonen
(eigendom of huur)
Bed & Breakfast
Kamerverhuur
Vakantieverhuur
geen hoofdverblijf
Incidenteel verblijf door eigenaar in zone 'recreatie-woning voor eigen gebruik' (tweede woning)
Vakantie-verhuur in zone 'recreatie-woning voor eigen gebruik'
Short stay

3 Overgangsregeling voormalige onttrekkingsvrije zone

3.1 Inleiding

De gemeente heeft de bevoegdheid om handhavend op te treden tegen toeristische verhuur en oneigenlijk gebruik van woningen. In de volgende paragrafen wordt het juridisch kader geschetst.

3.2 Overgangsregeling en onttrekkingsvrije zone

In de gewijzigde Huisvestingsverordening Noordwijk 2005 was voorzien in een zogeheten onttrekkingsvrije zone. De gemeente heeft destijds het beleid gehanteerd dat onttrekking van woningen in die zone was toegestaan om zo het gebruik van die woning als tweede woning mogelijk te maken. Het gebruik van dergelijke woningen anders dan voor reguliere bewoning bleef wel strijdig met de bepalingen in de diverse bestemmingsplannen, waarin deze woningen uitsluitend bestemd waren voor bewoning (en dus niet voor gebruik als tweede woning). In de praktijk is daarop niet handhavend opgetreden en zijn er ook weinig tot geen omgevingsvergunningen aangevraagd om dat gebruik te legaliseren. In de praktijk zijn veel van deze woningen niet alleen onttrokken ten behoeve van het gebruik als tweede woning (ten behoeve van de eigenaar en zijn gezin), maar meer en meer kwam het voor dat deze woningen grotendeels of uitsluitend werden gebruikt voor toeristische verhuur

Tabel: gebruik woning anders dan als woning voor hoofdverblijf toegestaan?
<u>Binnen</u> onttrekkingsvrije zone

		Vervallen Huisvestingsverordening 2005		Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2016	
Huisvestingswet + verordening	@ 2005- 1 juli 2015 JA		1 juli 2015 – 25 augustus 2016 NVT		25 augustus 2016 – heden NEE
Bestemmingsplan	NEE		NEE		NEE

Tabel: gebruik woning anders dan als woning voor hoofdverblijf toegestaan?
<u>Buiten</u> onttrekkingsvrije zone

	Vervallen Huisvestingsverordening 2005		Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2016	
Huisvestingswet + verordening	@ 2005- 1 juli 2015 NEE	1 juli 2015 – 25 augustus 2016 NVT		25 augustus 2016 – heden NEE
Bestemmingsplan	NEE	NEE		NEE

Vanaf 1 juli 2015 tot aan het vaststellen van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2016 op 25 augustus 2016 is er geen verordening geldend geweest op het onttrekken van woonruimte. Als er geen verordening is, volgt hieruit automatisch dat er geen verbodsbepaling is. Dit brengt met zich mee dat woonruimte die vóór 25 augustus 2016 is onttrokken, rechtmatig is onttrokken aan de woningvoorraad. Dat geldt dus zowel voor de woningen die in het kader van de regeling van de onttrekkingsvrije zone zijn onttrokken aan de woningvoorraad, als voor woningen buiten de onttrekkingsvrije zone.

Dit laat onverlet dat in al deze gevallen sprake was van strijdig gebruik van de woning in planologische zin, waarvoor – voor zover bekend – geen aanvragen voor legalisatie (door middel van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik) zijn aangevraagd en geen omgevingsvergunningen zijn

verleend. Betrokkenen dienden vooraf te toetsen aan het bestemmingsplan dan wel te informeren of het gebruik toegestaan was op basis van het bestemmingsplan.

Op 25 augustus 2016 is de verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2016 vastgesteld. Hiermee was vanaf het moment van de inwerkingtreding van de verordening, naast ontheffing, ook een vergunning nodig voor het onttrekken van een woning aan de woningvoorraad. Bovenstaande brengt zich mee dat op basis van de te actualiseren Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2016 geen regels meer kunnen worden gesteld ten aanzien van woningen die reeds onttrokken zijn.

In planologisch opzicht zijn twee sporen van belang:
- er dient daadwerkelijk handhavend te worden opgetreden bij geconstateerde strijdigheid;
- er dient te worden afgewogen hoe wordt omgegaan met eigenaren die op grond van de op de Huisvestingswet gebaseerde regelgeving zijn overgegaan tot onttrekking, maar daarvoor in planologische zin geen medewerking hebben gevraagd.

Met het hernieuwd instellen van een 'zone recreatiewoning voor eigen gebruik toegestaan' zal de planologische strijdigheid (te weten: het gebruik van een woning als tweede woning voor eigen gebruik) worden weggenomen. Voor deze zone zal de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk zodanig worden aangepast dat geen onttrekkingsvergunning noodzakelijk zal zijn voor het gebruik van een woning als tweede woning voor eigen gebruik in deze zone, ofwel zal beleidsmatig worden vastgelegd dat voor deze zone onttrekkingsvergunningen worden verleend. De situatie wordt dan als volgt.

Positief bestemmen gebruik tweede woning in "zone recreatiewoning voor eigen gebruik toegestaan"
In het gebied 'recreatiewoning voor eigen gebruik toegestaan' (zie bijlage 3) zal middels een paraplubestemmingsplan worden toegestaan dat woningen worden gebruikt als tweede woning (voor eigen gebruik). Woningen die rechtmatig zijn onttrokken in de zin van de Huisvestingswet kunnen vanaf dat moment legaal worden gebruikt in planologische zin. De lasten voor betrokken burgers blijven daardoor beperkt omdat geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd voor de legalisatie van hun voorheen strijdig gebruik.

In de ''zone recreatiewoning voor eigen gebruik toegestaan" mogen tweede woningen ook worden gebruikt voor vakantieverhuur (onder de voorwaarden als omschreven onder 2.3). Toeristische verhuur blijft zowel binnen als buiten de 'zone recreatiewoning toegestaan' verboden, welke verbodsbepaling ook expliciet wordt verduidelijkt in het paraplubestemmingsplan.

Handhaving en overgangsregeling
Voor woningen buiten de 'zone recreatiewoning toegestaan' zal vanaf een vast te stellen en duidelijk te communiceren ingangsdatum handhavend worden opgetreden op basis van strijdigheid met het bestemmingsplan en/of verboden onttrekking, voor zover van toepassing. Dit betekent dat ook aan eigenaren van woningen buiten die zone, die na het vervallen van de Huisvestingsverordening Noordwijk 2015 hun woning onttrokken hebben, géén planologische medewerking wordt verleend waardoor zij eventueel strijdig gebruik dienen te beëindigen.

Persoonsgebonden overgangsrecht toeristische verhuur
Voor bestaande toeristische verhuur (langer dan 30 dagen) in de zone recreatiewoning voor eigen gebruik toegestaan" zal, in gevallen waarin dit bestaand gebruik tenminste vanaf 1 juli 2015 bestaat en sindsdien ongewijzigd is voortgezet, een overgangsregeling worden toegepast.

In bijlage 4 is de persoonsgebonden overgangsregeling voor de voormalige onttrekkingsvrije zone in een schematisch overzicht weergegeven.

3.3 Overgangsrecht in het bestemmingsplan

In uitzonderingsgevallen kan sprake zijn van planologisch overgangsrecht. Als een gebruik ooit illegaal begonnen is, en lange tijd onafgebroken heeft voortgeduurd, kan het zijn dat in een oud bestemmingsplan

het illegale gebruik onder overgangsrecht toegestaan is. Dit overgangsrecht verschilt per bestemmingsplan en moet dus bij elke locatie afzonderlijk bekeken worden. Het gaat dan meestal om bestemmingsplannen uit de jaren ’70, ’80 en ’90. Om een beroep te doen op dit overgangsrecht moet de eigenaar aantonen dat het gebruik vóór het inwerking treden van dat bestemmingsplan al bestond én sindsdien onafgebroken heeft voortgeduurd.

4 Toezicht en handhaving

4.1 Inleiding

In dit laatste hoofdstuk wordt ingegaan op het toezicht- en handhavingsinstrumentarium en wordt de Wet toeristische verhuur woonruimte, welke naar alle waarschijnlijkheid in werking zal treden per 1 januari 2021, nader toegelicht.

4.2 Toezicht en handhaving

Uit het juridisch kader volgt dat er verschillende ingangen zijn wat betreft het toezicht op en de handhaving van de gestelde regels. Dat kan dus zijn de huisvestingsregelgeving, maar ook de regelgeving met betrekking tot openbare orde en veiligheid en met betrekking tot ruimtelijke ordening. Bij toezicht gaat het om het constateren of een situatie in overeenstemming met de geldende regelgeving en het daaraan gekoppelde beleid is. Als na constatering van een afwijkende situatie gesprekken over het weer in overeenstemming met de regelgeving op niets uitlopen, gaat toezicht over op handhaving. Dat laatste ziet op het inzetten van bestuursrechtelijke middelen om het gewenste gedrag af te dwingen.

De uitvoering van de huisvestingsregels en de regelgeving met betrekking tot openbare orde en veiligheid, dus ook toezicht en handhaving, is belegd binnen de ambtelijke organisatie van de gemeente. Het toezicht op naleving van bepalingen van het bestemmingsplan is onderdeel van het takenpakket dat is gemandateerd aan de Omgevingsdienst West-Holland. Het handhaven van bestemmingsplanvoorschriften maakt onderdeel uit van de bouwtaken waarvoor de raad een VTH-beleidsplan heeft vastgesteld met strategische en operationele beleidskaders die de uitvoering van deze taken in acht moeten worden genomen. Afhankelijk van de problematiek die aan de orde is, kan de situatie worden benaderd vanuit één van deze beleidsvelden, maar ook, wanneer dat effectiever is, vanuit meerdere beleidsvelden tegelijk.

4.3 Handhavingsmiddelen en inzet

Handhaving kan dus plaatsvinden op basis van de bestemmingsplannen of verordeningen. Wanneer het gebruik planologisch niet is toegestaan binnen de bestemming Wonen (of niet als aparte bestemming benoemd is) kan hierop gehandhaafd worden door het opleggen van een last onder dwangsom. Wanneer het gebruik plaatsvindt in een woning die valt binnen de schaarse voorraad of een levensloopbestendige woning kan ook een bestuurlijke boete worden opgelegd. In het op te stellen uitvoeringsplan zal de handhaving integraal plaatsvinden, dat wil zeggen zowel volkshuisvestelijk en ruimtelijk. Ook kan handhavend worden opgetreden wanneer het gebruik van woningen leidt tot overlast en klachten over geluid, gedrag, afval etc. Hiertoe is in de APV van voormalig Noordwijk een bepaling opgenomen. Ook in de nieuwe APV wordt dit artikel waarschijnlijk opgenomen.
Op grond van de afvalstoffenverordening Noordwijk wordt gehandhaafd tegen afvaloverlast. Uiteraard zal ook moeten worden opgetreden in gevallen waar het maximaal aantal dagen vakantieverhuur wordt overschreden.

4.4 Uitvoeringsplan aanpak woonoverlast

De hiervoor beschreven ontwikkelingen brengen een handhaafopgave met zich mee, die te omvangrijk is om met de huidige capaciteit en middelen het hoofd te bieden. Er zal daarom extra inzet gepleegd moeten worden.

In het uitvoeringsplan bepalen we aan de hand van inventarisaties van te onderzoeken locaties welke (extra) handhaafcapaciteit waar wordt ingezet. De handhaafstrategie kan in de prioriteitsstelling rekening houden met urgentie, een aanpak per wijk/gebied of per probleemsector.
Daarnaast worden flankerende maatregelen, denk aan het reguleren van parkeervergunningen van verhuurbedrijven, ingezet. Ook zal er een speciaal meldpunt voor overlastsituaties worden ingericht. Verder zal er aandacht zijn voor nazorg en nacontroles.

Met name het inzetten op naleving van bestemmingsplanvoorschriften is een effectief middel gebleken om ongewenste situaties aan te pakken. De uitvoering van het plan zal daarom grotendeels in handen van de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) komen te liggen.

4.5 Tot slot

De gemeente vervult op dit gebied de rol van beleidsmaker, vergunningverlener, toezichthouder en handhaver. Er ligt echter ook een rol voor de samenleving en er zijn mogelijkheden om via de VvE van het appartementengebouw een aantal zaken in de splitsingsakte te regelen en op de naleving van hun regels toe te zien. In dat kader kunnen VvE's, binnen de wettelijke regelgeving, ook privaatrechtelijk optreden. De communicatie en wijze hoe om te gaan met de regelgeving omtrent het gebruik van woningen in Noordwijk, de geldende verordeningen en aanvullende regels op dit gebied worden gepubliceerd op de website van de gemeente. De regels met betrekking tot het gebruik van woningen alsmede het handhavingsbeleid moeten eenduidig, helder en transparant zijn. Via diverse kanalen zal het beleid breed gecommuniceerd worden. Daar waar sprake is van een overgangsregeling (gezien de voormalige onttrekkingsvrije zone) zal dit ook via de website kenbaar gemaakt worden.

4.6 Wet Toeristische Verhuur

De Wet toeristische verhuur van woonruimte strekt tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met de regulering van de toeristische verhuur van woonruimte. Hiermee wordt aan gemeenten verschillende instrumenten gegeven om handhaving mogelijk te maken en indien noodzakelijk de neveneffecten van toeristische verhuur te kunnen voorkomen of beperken. Het wetsvoorstel biedt drie maatregelen die een gemeente (naar keuze) kan nemen in geval sprake is van onevenwichtige en ongerechtvaardigde effecten van schaarste aan woonruimte of voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Het betreft een registratieplicht, een meldplicht en eventueel een vergunningplicht. Door de verplichte registratie krijgen gemeenten meer zicht op de adressen en personen die verhuren aan toeristen. De verplichting voor platforms om alleen advertenties te publiceren die zijn voorzien van een registratienummer, moet eerst nog door de Europese Commissie worden getoetst. Pas daarna kan dit onderdeel van de wet in werking treden. Bij de uitwerking van de wijziging van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2016 zullen deze mogelijkheden zo efficiënt mogelijk worden ingezet, waarbij voorop dient te staan dat de lasten voor de burger zo veel mogelijk beperkt worden. Door registratie en melding efficiënt in te richten kan vakantieverhuur laagdrempelig worden mogelijk gemaakt, terwijl de efficiency van handhaving toeneemt. Een voordeel ten opzichte van de situatie van voor de Wet toeristische verhuur is dat geen noodzaak meer bestaat voor het aanvragen en verlenen van onttrekkingsvergunningen in voorkomende gevallen.

5 Toelichting begrippen

De begrippen dienen als verduidelijking en toelichting bij deze beleidsnotitie. In het paraplubestemmingsplan wordt de definitieve begripsbepaling vastgelegd.

Bed & Breakfast
Een overnachtingsaccommodatie gericht op het tegen betaling bieden van de mogelijkheid tot een veelal kortdurend toeristisch verblijf met het serveren van een ontbijt; een Bed & Breakfast is gevestigd in een woonhuis of een bestaand bijhuis en wordt gerund door de hoofdgebruikers van de betreffende woning.

Huishouden
Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

Inwoning
Het bewonen van een deel van een onzelfstandige woonruimte die door een ander huishouden dan de hoofdbewoner in gebruik is genomen.

Kamerverhuur
De verhuur van onzelfstandige woonruimte waarbij sprake is van woonruimte waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte.

Onzelfstandige woonruimte
Een woonruimte die geen eigen toegang heeft of die niet op zichzelf kan functioneren als woning, in de zin dat een of meerdere belangrijke voorzieningen ontbreken, zoals een keuken, badkamer en toilet.

Short Stay
Het tijdelijk verblijven in een woning door maximaal één huishouden voor een aansluitende periode van minimaal zeven dagen en maximaal zes maanden.

Toeristische verhuur
Verhuur van een woningen aan derden ten behoeve van toeristisch/recreatief gebruik, niet zijnde vakantieverhuur.

Vakantieverhuur
Incidentele toeristische verhuur van een woning door de hoofdbewoner/eigenaar tot maximaal 30 dagen per kalenderjaar

6 Wijzigingen na terinzagelegging

6.1 Wijzigingen als gevolg van inspraak

De "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" wordt uitgebreid naar de voormalige onttrekkingsvrijezone

Op basis van verschillende inspraakreacties is de nieuwe "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" herzien en is besloten deze uit te breiden zodanig dat deze overeenkomt met de voormalige onttrekkingsvrijezone. Met deze aanpassing vallen de Golfflat, de woningen aan de Bosweg, de Zeereep. Rudolf Tappenbeckweg en de Zuid (weer) in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" waardoor recreatief gebruik van de woning als tweede woning voor eigen gebruik zowel planmatig als op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk toegestaan zal zijn. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de inspraakreacties ten aanzien van dit punt.

Daarnaast zijn enkele andere wijzigingen meegenomen op basis van inspraakreacties, zoals een verduidelijking van de kaart van de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik". Een compleet overzicht van aanpassingen is op te maken uit de beantwoording van de zienswijzen.

6.2 Wijzigingen als gevolg van debatraad 26 mei 2020

Voor Short Stay worden separate beleidsregels opgesteld

Short Stay wordt in het bestemmingsplan uitgesloten. Middels een omgevingsvergunning kan in bepaalde gevallen, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, medewerking worden verleend. Voor het gebruik maken van deze bevoegdheid komt nog een aparte uitwerking voor de vergunningplicht voor Short Stay. Dit beleid zal zijn gelijkgestemd met de regeling van Short Stay in de verordening Beheer Woningvoorraad. Dit betekent dat Short Stay niet wordt toegestaan in de schaarse woningvoorraad, thans tot € 450.000 in de kernen Noordwijk Zee en Noordwijk Binnen en € 425.000 in de kernen Noordwijkerhout en De Zilk, prijspeil WOZ-waarde 1 januari 2020 (er zal geen onttrekkingsvergunning worden verleend en geen omgevingsvergunning). In de niet-schaarse woningvoorraad kan een omgevingsvergunning worden verleend onder voorwaarden (een onttrekkingsvergunning is voor de niet-schaarse woningvoorraad niet benodigd).

6.3 Wijzigingen als gevolg van invoering Wet Toeristische Verhuur

Er is een aantal wijzigingen opgenomen die het gevolg zijn van de mogelijkheden die de Wet Toeristische Verhuur biedt. Voordeel hierbij is om de regeling voor vakantieverhuur helemaal los te koppelen van onttrekking en zelfstandig te regelen.

6.4 Wijzigingen als gevolg van invoering Wet Toeristische Verhuur

Tot slot zijn er enkele redactionele wijzigingen en verduidelijkingen opgenomen.

BIJLAGE 1: UITVOERINGSPARAGRAAF

Beleid ***Hoofdverblijf in de woning***	***Waar vastleggen?***
Permanente bewoning van een woning door maximaal één huishouden	➔ De begrippen 'Wonen', Woning en 'Huishouden' planologisch vastleggen in de regels van paraplubestemmingsplan.
Bed & Breakfast in alle kernen tot maximaal vier personen als nevenfunctie bij permanente bewoning Bed & Breakfast in het buitengebied/landelijk gebied tot maximaal acht personen en maximaal vier kamers als nevenfunctie bij permanente bewoning	➔ Planologisch vastleggen in de regels van paraplubestemmingsplan. ➔ De voorwaarden waaronder toegestaan worden vastgelegd in de verordening Beheer Woningvoorraad. ➔ Op grond van de Wet toeristische verhuur woonruimte zal in de verordening Beheer Woningvoorraad een registratieplicht worden opgenomen.
Vakantieverhuur uitsluitend tot maximaal 30 dagen per kalenderjaar t.b.v. toeristische verhuur	➔ Planologisch vastleggen in de regels van paraplubestemmingsplan. ➔ Registratie en melding is nodig voor vakantieverhuur van de eigen woning. De voorwaarden worden vastgelegd in de verordening Beheer Woningvoorraad. Hiermee wordt ook een koppeling gemaakt met toeristenbelasting, welke mogelijkheid in de Wet Toeristische Verhuur van woningen wordt geboden.
Kamergewijze verhuur door de eigenaar tot maximaal twee personen(als nevenfunctie bij permanente bewoning)	➔ Planologisch vastleggen in de regels van paraplubestemmingsplan (nevenactiviteit). ➔ In de verordening opnemen dat een omzettingsvergunning vereist is. ➔ In de verordening beheer Woningvoorraad opnemen dat geen onttrekkingsvergunning nodig is indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden: o De kamergewijze verhuur wordt gemeld; o De verhuurder is eigenaar van de woning en heeft zelf het hoofdverblijf in de woning; o Er is sprake is van verhuur aan of inwoning aan maximaal twee personen; *o* De verhuurder heeft het exclusieve gebruiksrecht op minimaal 50% van het gebruiksoppervlak (GBO) van de woonruimte; *o* De kamerverhuur is passend binnen de gestelde parkeernorm; *o* Kamerverhuur in combinatie met B&B is niet toegestaan.

Beleid ***Geen hoofdverblijf in de woning***	***Waar vastgelegd?***
Een tweede woning voor eigen gebruik is in een hiertoe aangewezen gebied in Noordwijk aan Zee toegestaan	➔ De zone 'recreatiewoning voor eigen gebruik toegestaan' wordt opgenomen in een paraplubestemmingsplan. Onttrekkingsvergunningen voor gebruik als tweede woning zullen uitsluitend worden verleend in de zone en uitsluitend t.b.v. recreatief gebruik door de eigenaar zelf én t.b.v. vakantieverhuur (zelfde voorwaarden als onder 'vakantieverhuur'). ➔ Op basis van de verordening Beheer Woningvoorraad zal voor woningen in de schaarste categorieën een onttrekkingsvergunning moeten worden aangevraagd, voor zover deze woningen in het verleden niet al rechtmatig zijn onttrokken aan de woningvoorraad. Onttrekkingsvergunningen zullen uitsluitend worden verleend in de zone 'recreatiewoning voor eigen gebruik toegestaan'. ➔ Vakantieverhuur tot maximaal 30 dagen binnen zone "recreatiewoning voor eigen gebruik toegestaan" is mogelijk volgens de regels vakantieverhuur (zie hiervoor).
Short Stay geldt als woningonttrekking en niet toegestaan. Voor een kortdurend verblijf tussen 7 nachten en 6 maanden is een vergunning vereist.	➔ De gemeente kan medewerking verlenen aan Short Stay door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en het verlenen van een onttrekkingsvergunning, mits wordt voldaan aan de hiertoe gestelde voorwaarden: o Er is een duidelijke relatie met de reden van het verblijf (werk) en er wordt een werkgeversverklaring aan de gemeente overhandigd; o Verhuur aan maximaal één huishouden; o De duur van de verhuur bedraagt zeven dagen tot maximaal zes maanden; o De verhuurder dient te zorgen voor duidelijk aanspreekpunt voor omwonenden. ➔ Dit onderdeel zal verder worden uitgewerkt in een aparte beleidsegel Short Stay. Mogelijk zal gebruik worden gemaakt van een systeem van registratie en melding op basis van de Wet toeristische verhuur woningen.

BIJLAGE 2: DOELEN EN EFFECTEN VAN HET BELEID

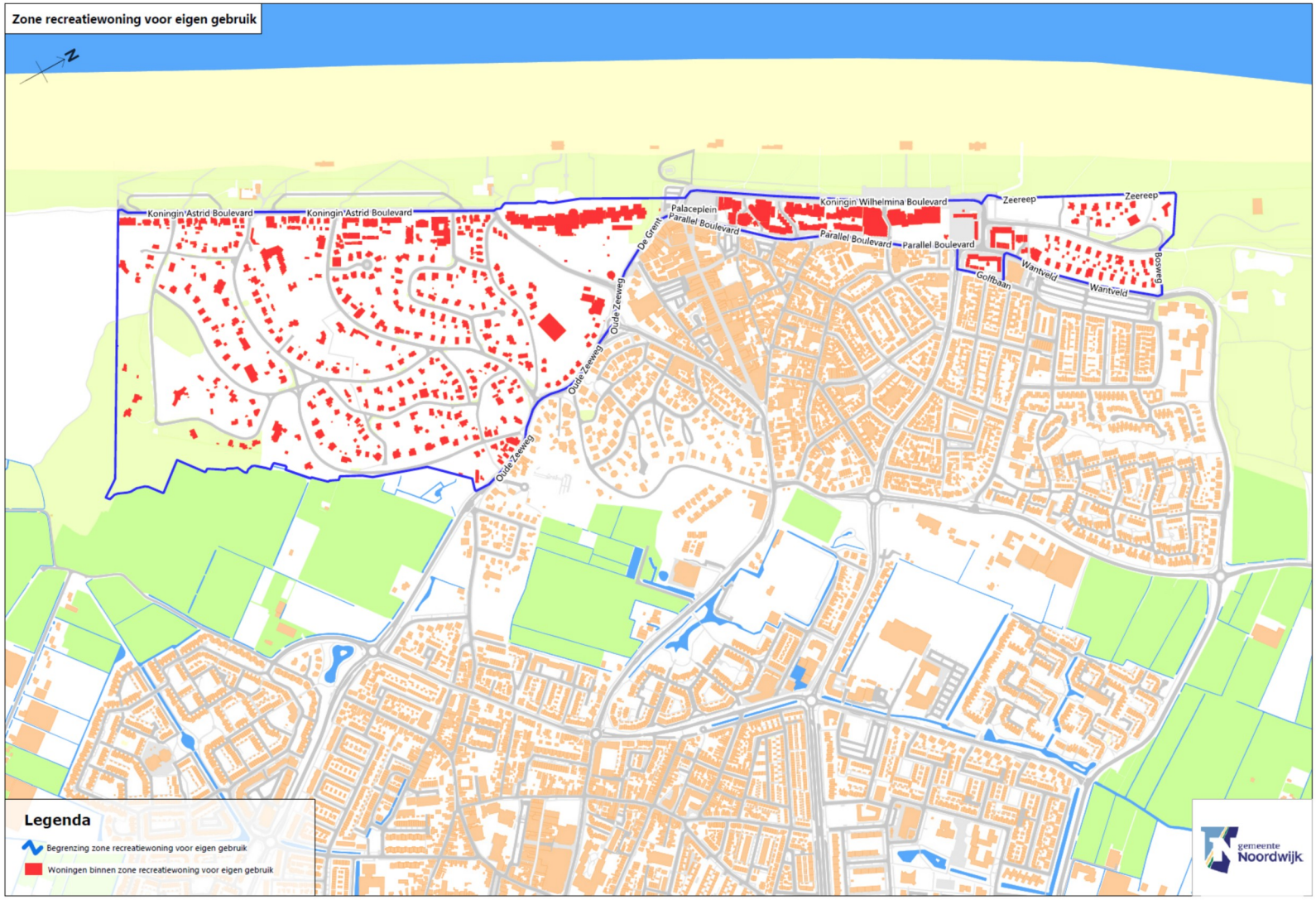
HOOFD VERBLIJF			
Hoofdfunctie	***Toestaan/niet toestaan***	***Onderbouwing***	***Kanttekeningen***
Wonen	Permanente bewoning	Dit is in overeenstemming met het gebruik.	In een woning wordt door één huishouden gewoond. In het paraplubestemmingsplan worden de begrippen Huishouden en Wonen opgenomen. Met constructies als mantelzorgwoningen en kangoeroewoningen wordt rekening gehouden.
Nevenfunctie	***Toestaan/niet toestaan***	***Onderbouwing***	***Kanttekeningen***
Bed & Breakfast/ Zimmer mit Frühstuck	Ja, is reeds opgenomen in de bestemmingsplannen kernen Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen. Voor de andere kernen en buitengebieden Noordwijkerhout en De Zilk B&B opnemen in paraplubestemmingsplan.	B&B is een variatie op het hotelaanbod en past bij een toeristische badplaats. Het is kleinschalig (tot maximaal 4 personen in de kernen en maximaal 8 personen in het landelijk / buitengebied) met als voorwaarde dat de hoofbewoner ook verblijft in de woning en hier ingeschreven staat en hier permanent woont. Op deze manier wordt het toezicht (en aanspreekpunt) geborgd en kan overlast voorkomen worden. B&B wordt gemeld en er wordt toeristenbelasting geheven.	De parkeerdruk kan toenemen.
Vakantieverhuur	Ja, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden	Het hoofdgebruik blijft wonen en er wordt permanent gewoond in de woning. Vakantieverhuur past bij een toeristische badplaats en kan de piek voor de hotelsector in het toeristisch seizoen opvangen. Tevens is het een variatie op het aanbod. Het gaat om incidentele verhuur die wordt gemaximeerd op maximaal 30 dagen per kalenderjaar. Er wordt een vergunningplicht geïntroduceerd met daarbij voorwaarden zoals maximaal 30 dagen per kalenderjaar en maximaal vier personen/één huishouden. Er wordt toeristenbelasting geheven.	De parkeerdruk zou licht kunnen toenemen in geval dat de hoofdbewoner de auto achterlaat. Bij veel aanbod in dezelfde periode zou het kunnen concurreren met de hotelsector. Gezien het max. aantal dagen dat hieraan gesteld wordt en het feit dat de verhuurder hoofdverblijf dient te hebben in de woning is dit niet de verwachting.

Kamerverhuur	Ja, waarbij geldt dat het inwoning betreft tot maximaal twee personen. De voorzieningen worden gedeeld.	Gezien de schaarste op de woningmarkt kan kamerverhuur in een behoefte voorzien voor goedkoop wonen voor bepaalde doelgroepen. Kamerverhuur (inwoning) wordt toegestaan aan maximaal 2 personen mits de verhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft. De verhuurder is de eigenaar van de woning en de vaste bewoner, staat ingeschreven op het adres en het aanspreekpunt voor omwonenden.	De parkeerdruk kan toenemen. Een regel die toegepast kan worden is om in het parkeerbeleid op te nemen dat kamerbewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Hierdoor wordt het autogebruik en parkeren ontmoedigd. Het kan leiden tot overbewoning, overlast en verhoging van de parkeerdruk. Dit wordt ondervangen door de voorwaarde te stellen dat de verhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft en de verhuur te maximeren tot 2 personen.

GEEN HOOFDVERBLIJF			
Functie/gebruik	***Toestaan/niet toestaan***	***Onderbouwing***	***Kanttekening***
Tweede woning voor eigen gebruik	Ja, maar uitsluitend in een hiertoe aangewezen zone	Een tweede (vakantie)woning past bij een badplaats als Noordwijk en voorziet in de behoefte van de verblijfstoerist. Een tweede woning voor eigen gebruik wordt toegestaan in de hiertoe aangewezen zone ‘recreatiewoning voor eigen gebruik toegestaan’. De eigenaar is het aanspreekpunt voor de omwonenden. In geval van een tweede woning voor eigen gebruik wordt ook forensenbelasting geheven.	De woning wordt onttrokken aan de voorraad en kan leegstand (donkere gaten) buiten het seizoen opleveren. Verhuur van de tweede woning (> 6 maanden) is wel mogelijk. Dan wordt er weer gewoond en gaat het om een ‘hoofdverblijf’.
Vakantieverhuur in zone	Ja, maar uitsluitend in de recreatiezone waar tweede woning voor eigen gebruik is toegestaan en indien wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden	Het gaat om incidentele verhuur die wordt gemaximeerd (30 dagen). In verband met toezicht is een vergunning verplicht en gelden voorwaarden. Max. 30 dagen verhuur per kalenderjaar, aan maximaal één huishouden of maximaal vier personen. Er wordt toeristenbelasting geheven.	Bij veel aanbod in dezelfde periode zou het kunnen concurreren met de hotelsector. Gezien het maximum aantal dagen dat hieraan gesteld wordt is dit niet de verwachting. Het risico op overlast ontstaat bij langdurige toeristische verhuur.
Toeristische verhuur	NEE	In woningen moet gewoond worden. De verhuur van woningen aan toeristen zonder dat de eigenaar/gebruiker hier zijn of haar hoofdverblijf heeft is niet toegestaan. Het levert woningonttrekking op en heeft tot gevolg dat de woningen niet beschikbaar zijn om in te wonen. Toeristische verhuur kan ook een negatief effect hebben op de leefbaarheid en het woonklimaat. De woonwijk (of gebouw) verandert in een plek	Toeristische verhuur heeft een positief effect op de economie (bestedingen).

		waar men de buren niet meer kent, de sociale cohesie neemt af. Ook kan het leiden tot een toename van de parkeerdruk. Wanneer de woningen permanent bewoond worden voorkomt dit 'zwarte gaten' buiten het seizoen. Daarnaast generen permanente bewoners twaalf maanden per jaar bestedingen in de Noordwijkse economie. Extra aanbod middels toeristische verhuur van woningen is niet nodig, hierin wordt deels voorzien door de regel dat vakantieverhuur tot 30 dagen in alle woningen in Noordwijk is toegestaan. Tevens voorzien de vakantieparken met recreatiewoningen, hotels en de mogelijkheid van Bed & Breakfast in de vraag en variatie in het aanbod. Daarnaast is er sprake van oneerlijke concurrentie met de hotelsector. Er is geen regelgeving t.a.v. (brand)veiligheid etc. voor particuliere verhuurders.	
Short Stay	NEE, tenzij wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden	Bij Short Stay is er sprake van woningonttrekking. Tevens is het verblijf in strijd met de woonbestemming, immers Short Stay wordt niet beschouwd als 'wonen'. Wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden kan voor Short Stay een vergunning worden verleend: o Er is een duidelijke relatie met de reden van het verblijf (werk) en er wordt een werkgeversverklaring overhandigd; o Verhuur aan maximaal één huishouden; o De duur van de verhuur bedraagt zeven dagen tot maximaal zes maanden; o De verhuurder dient te zorgen voor duidelijk aanspreekpunt voor omwonenden. Gezien de internationale bedrijven in de omgeving en de allure van Noordwijk als woon- en verblijfplaats kan eventueel een vergunning voor Short Stay worden verleend, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.	Short Stay mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid. Een aanspreekpunt voor de omgeving is noodzakelijk.

BIJLAGE 3: ZONE RECREATIEWONING VOOR EIGEN GEBRUIK



Datum: 02-12-2020

BIJLAGE 4: PERSOONSGEBONDEN OVERGANGSREGELING

Persoonsgebonden overgangsregeling voormalige onttrekkingsvrije zone

Voor woningen binnen de voormalige onttrekkingsvrijezone welke nu toeristisch worden verhuurd, wordt gekozen voor een overgangsregeling. Indien aangetoond kan worden dat de toeristische verhuur in ieder geval vóór de peildatum (1 juli 2015) is gestart en sindsdien ongewijzigd is voortgezet, kan een persoonsgebonden overgangsregeling worden getroffen. Bij overdracht van het object aan een andere eigenaar komt de overgangsregeling automatisch te vervallen. Er zal beleid worden opgesteld waaruit blijkt welke bewijsmiddelen in ieder geval voldoende zijn om aan te tonen dat men in aanmerking komt voor toepassing van een persoonsgebonden overgangsregeling.

Bij de overgangsregeling zal ook een termijn worden bepaald waarop men uiterlijk een beroep moet worden gedaan op de regeling. De vorm van de persoonsgebonden overgangsregeling (persoonsgebonden gedoogbeschikking of anderszins) zal nog nader worden uitgewerkt zowel voor het planologische spoor als voor het huisvestingsspoor. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die de Wet Toeristische Verhuur van Woningen biedt, zoals een vergunningsstelsel of een vrijstelling of ontheffing.

Schematisch ziet dit er als volgt uit:

	Tweede woning toegestaan	**Toeristische verhuur toegestaan**	**Vakantieverhuur toegestaan**
Gebied 1: zone recreatiewoning voor eigen gebruik toegestaan	JA	NEE, tenzij reeds bestaand voor peildatum 1 juli 2015, o.b.v. persoonsgebonden overgangsregeling	JA onder voorwaarden
Gebied 3: overig gemeente Noordwijk	NEE	NEE	JA onder voorwaarden

gemeente Noordwijk

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk
+31 (0)71 36 60 600

gemeente@noordwijk.nl
noordwijk.nl