**Raadsvoorstel**

# Gebruik Woningen Noordwijk 2020

Aan : de gemeenteraad
Van : college van B&W
Datum :
Portefeuillehouder : wethouder Alkemade
Programma : 9
Zaaknummer : 1283

**Voorgesteld besluit:**

I. De beleidsnotitie ‘Gebruik Woningen Noordwijk 2020’ vast te stellen
II. De Nota van beantwoording beleidsnotitie ‘Gebruik Woningen Noordwijk 2020’ vast te stellen.

## Kern van het voorstel

Recreatieve (toeristische) verhuur van woningen met een woonbestemming is de laatste jaren erg in trek. Met name in toeristische gebieden zoals in grote steden en in kustplaatsen is deze vorm van recreatieve verhuur aanzienlijk toegenomen. Ook in Noordwijk is deze ontwikkeling merkbaar en dit heeft effect op de woningmarkt. Woningen zijn niet beschikbaar voor woningzoekenden, starters worden uit de markt gedrukt en de doorstroming op de woningmarkt wordt beperkt. Door toeristische verhuur in de woonwijken of complexen komt de leefbaarheid onder druk te staan. Het beleid ‘Gebruik Woningen Noordwijk 2020’ geeft duidelijke regels over het gebruik van woningen. Het conceptbeleid heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen en de inspraakreacties hierop zijn meegenomen in het vast te stellen beleid ‘Gebruik Woningen Noordwijk 2020’. De aangepaste beleidsnotitie wordt nu ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. 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.

### Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van de beleidsnotitie ‘Gebruik Woningen Noordwijk 2020’ is de ontwikkeling dat in toenemende mate woningen worden onttrokken aan de woningvoorraad. Steeds meer woningen worden toeristisch verhuurd of zijn niet permanent bewoond of zijn meerdere huishoudens in één woning woonachtig. Ook zien we dat woningen onrechtmatig worden gesplitst en/of verkamerd. Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor de Noordwijkse woningvoorraad: deze woningen zijn niet beschikbaar voor woningzoekenden, starters worden uit de markt gedrukt en het beperkt de doorstroming. Naast het feit dat het gebruik onrechtmatig is, heeft het een negatief effect op de woningmarkt (schaarste en prijsopdrijving) en gevolgen voor de leefbaarheid, overlast, parkeerdruk en sociale cohesie in woonwijken en complexen.

### Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Het beleid ‘Gebruik Woningen’ heeft als doel om woningen te behouden voor de woningvoorraad en geeft duidelijke regels over het gebruik van woningen. Wat mag wel en wat mag niet? Het tegengaan van de wildgroei aan Airbnb activiteiten is een speerpunt uit het coalitieakkoord. Daarnaast is het

beleid ook in lijn met de Wet Toeristische Verhuur van Woningen die naar verwachting per 1 januari 2021 in werking treedt.

## Wat gaan we daarvoor doen? (Oplossingsrichtingen/maatregelen/onderbouw per oplossingsrichting met argumenten)

*1.1. Er zijn duidelijke regels nodig*
Met het stellen van duidelijke regels en het organiseren van toezicht en handhaving kan onrechtmatig (recreatief) gebruik worden teruggedrongen. In de beleidsnotitie 'Gebruik Woningen Noordwijk 2020' zijn de regels en voorwaarden opgenomen.
De beleidsuitgangspunten 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 de kern Noordwijk aan Zee. Aanvullend geldt dat de vakantieverhuur tot maximaal dertig dagen per kalenderjaar, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, is toegestaan.
- *Short Stay* wordt vergunningplichtig waarbij aan de voorwaarden moet worden voldaan.

*1.2. Toeristische verhuur van woningen met een woonbestemming is niet toegestaan*
Woningen zijn bedoeld om in te wonen. Het is niet toegestaan woningen met een woonbestemming te gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Op basis van de verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2020 is het eveneens niet toegestaan woningen te onttrekken aan de schaarse woningvoorraad zonder vergunning (prijssegment in kernen Noordwijk tot € 450.000 en in Noordwijkerhout en de Zilk tot € 425.000 WOZ waarde prijspeil 1 januari 2019). Op grond van duidelijke regels kan op onrechtmatig gebruik transparant en consequent worden gehandhaafd. Met de Wet Toeristische Verhuur van Woningen die naar alle waarschijnlijkheid per 1 januari in werking treedt wordt de handhaving voor de gemeente makkelijker gemaakt.

*1.3. De woningvoorraad moet beschermd worden en elke woning telt*
Gezien de krapte op de woningmarkt is bescherming en regulering van de woningvoorraad noodzakelijk. Zo blijven meer woningen beschikbaar om in te wonen. Aanvullend wordt door de regeling kamerverhuur inwoning tot twee personen onder voorwaarden mogelijk gemaakt.

*1.4. Het vermindert overlast en verbetert dus de leefbaarheid*
Tijdens de participatiebijeenkomsten en het inspraaktraject hebben inwoners aangegeven overlast te ervaren door de toeristische verhuur van woningen en bewoning door meerdere huishoudens in een

woning en wezen op de nadelige effecten hiervan voor hun leefomgeving. De doelstellingen uit de beleidsnotitie dragen bij aan de leefbaarheid in de woonomgeving.

*1.5. Er blijft ruimte voor toerisme*
Toerisme is één van de economische pijlers van Noordwijk. Er wordt een aantal verruimingen voorgesteld zoals Bed & Breakfast in alle kernen en het landelijk gebied van Noordwijk, vakantieverhuur tot maximaal dertig dagen per kalenderjaar en eigen recreatief gebruik van een tweede woning in een hiertoe aangewezen zone in de kern Noordwijk Zee. Met de voorgestelde verruimingen wordt toeristen, naast het aanbod in hotels, pensions en recreatieparken, ook een andere vorm van verblijf geboden. Dit brengt diversiteit in het verblijfsaanbod van de badplaats Noordwijk.

*2.1. Participatie is een speerpunt van het college*
Gezien het uitgangspunt 'Samen maken we Noordwijk' en de participatiewens van de raad is de concept beleidsnotitie voor inspraak vrijgegeven. Met onder meer de participatiebijeenkomsten en de terinzagelegging die hebben geresulteerd in een bijdrage aan de totstandkoming van de beleidsnotitie 'Gebruik woningen Noordwijk 2020' geven we uitvoering aan een belangrijk speerpunt uit het coalitieakkoord: participatie met en vanuit de Noordwijkse samenleving.

*2.2. De inspraakreacties hebben op een aantal punten geleid tot aanpassingen*
Uit de ontvangen reacties blijkt enerzijds een grote betrokkenheid maar ook een belangtegenstrijdigheid. Een aantal inspraakreacties kunnen worden beschouwd als een goede aanvulling of verfijning van het beleid. Het beleid is op deze punten dan ook aangepast. Bij het opstellen van de beleidsnotitie zijn ook de vragen in de debatraad van 26 mei jl. over Short Stay meegenomen. Voor inhoudelijke onderbouwing van het wel of niet opnemen van de inspraakreacties verwijzen we naar de nota van beantwoording (bijlage B).

Naar aanleiding van de inspraakreacties is beleid Gebruik Woningen volgens onderstaande aangepast:

- *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 tegemoetkomen aan de inspraakreacties ten aanzien van dit punt.

- *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).

## Wat zijn de risico's en kanttekeningen

*1.1. Er zijn belangentegenstellingen en mogelijk weerstand tegen het voorgestelde beleid.*
Toeristische verhuur van woningen levert aanzienlijke hogere huurinkomsten op dan permanente verhuur van de woningen. Het beleid heeft gevolgen voor het verdienmodel van de eigenaren/investeerders. Daarentegen ervaren inwoners van de complexen en de wijken waar toeristische verhuur plaatsvindt overlast en geven zij aan dat het ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk of het complex. Daarbij draagt het niet bij aan de tekorten op de woningmarkt.

*1.2. In het verleden heeft de gemeente tegen illegale bewoning zeer beperkt (op basis van het piepsysteem)* opgetreden.
Het is mogelijk dat in de toekomst door aangescherpte en consequente handhaving meer juridische procedures gevoerd zullen worden. Ondanks de risicofactoren is het van belang om duidelijke regels te stellen en hierop te handhaven; gezien de krapte op de woningmarkt, de beperking van de doorstroming en de nadelige effecten op de leefomgeving moet onrechtmatig gebruik van woningen worden tegen gegaan. Er zal daarbij een goed en transparant communicatietraject worden opgezet.

*1.3. In bepaalde situaties mag toeristische verhuur via een persoonsgebonden overgangsregeling gecontinueerd worden.*
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.

*1.4. Er is extra inzet nodig voor het uitvoeren van de meldingsplicht en vergunningplicht*
De meldingsplicht, het toetsen van vergunningaanvragen en uitgeven van vergunningen, de uitvoering van de overgangsregeling en de coördinerende werkzaamheden (met bijv. gemeentelijke belastingen en ODWH) zijn nieuwe taken. Deze taken zijn nodig om het beleid uit te voeren en te zorgen voor een consequente en transparante handhaving.

*2.1. Vaststellen beleid kan leiden tot weerstand*
Niet alle inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van de beleidsnotitie. Dat kan leiden tot weerstand t.a.v. participatietrajecten.

## Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

- 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

- Omgevingsdienst West-Holland
- Participatiebijeenkomsten voor inwoners en belanghebbenden op 28 en 30 oktober 2019
- Inspraaktraject
- Mr. M. Klaassen (Pact Advocaten)
- Adviesbureau BRO

## Communicatie

Na het besluit ontvangen de indieners van een inspraakreactie het raadsvoorstel en de nota van beantwoording. Ook wordt de projectpagina geactualiseerd, worden belanghebbende geïnformeerd en wordt het beleid 'Gebruik Woningen Noordwijk 2020' via social media en lokale media onder de aandacht gebracht.

## Verdere procedure en planning

Na vaststelling van de beleidsnotitie wordt het beleid op de website gepubliceerd en vindt nadere uitwerking op basis van de uitwerkingsparagraaf plaats. In dat kader wordt een paraplubestemmingsplan opgesteld en wordt de volkshuisvestelijke verordening aangepast. Daarnaast worden voor de uitvoering van de meldingsplicht en vergunningplicht (digitale) werkprocessen opgesteld.

## Bestuurlijk kader

De concept beleidsnotitie 'Gebruik Woningen Noordwijk 2020' is in de debatraad van 26 mei 2020 besproken. In de besluitvormende raad van 28 mei 2020 is de concept beleidsnotitie vrijgegeven voor inspraak.

## Bijlage(n)

A - Beleidsnotitie 'Gebruik Woningen Noordwijk 2020'
B - Nota van beantwoording beleidsnotitie 'Gebruik Woningen Noordwijk 2020'.
C - Infographic Beleid Gebruik Woningen
D - Memorandum Toeristische Verhuur
E - Concept beleidsnotitie 'Gebruik Woningen Noordwijk 2020', versie 3 maart 2020 (inspraakversie)

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk,

Mw. W.J.A. Verkleij ,burgemeester

F.G. Mencke ,gemeentesecretaris