Intitulé

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Noordwijk houdende regels omtrent beheer van de woningvoorraad (Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2022)

De raad van de gemeente Noordwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van .....

gelet op de artikelen 2, eerste lid, 4, eerste lid, aanhef en onder b en 21 tot en met 22 en 24 van de Huisvestingswet 2014;

besluit vast te stellen de Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2022

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. bed & breakfast (B&B): een overnachtingsaccommodatie als nevenfunctie bij permanente bewoning 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 bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de hoofdgebruikers van de betreffende woning;
b. bedrijfsmatige 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.
c. college: college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordwijk;
d. hoofdbewoner: persoon die officieel als bewoner van een woning of ander gebouw geregistreerd staat;
e. hoofdverblijf: het adres waar iemand de afgelopen twaalf maanden overheersend verbleef, zijnde ten minste 183 nachten, en waar het centrum van diens levensbelangen ligt;
f. inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
g. kamerverhuur: de verhuur van onzelfstandige woonruimte door de hoofdgebruiker(s) als nevenfunctie bij permanente bewoning van de woning, waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte;
h. levensloopbestendige woonruimte: zelfstandige woonruimte die geschikt is, of eenvoudig geschikt te maken is, voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van de bewoners;
i. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
j. toeristisch verhuur: verhuur van een woning aan derden, dan wel gebruik van een woning door derden, ten behoeve van toeristisch/recreatief gebruik, niet zijnde vakantieverhuur als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub k en artikel 11;

k. vakantieverhuur: incidentele toeristische verhuur van een woning als nevenfunctie bij permanente bewoning door de hoofdbewoner tot maximaal 30 dagen per kalenderjaar;
l. wet: Huisvestingswet 2014;
m. WOZ-waarde: de waarde van een onroerende zaak op de waardepeildatum 1 januari 2020 zoals vastgesteld op grond van de Wet waardering onroerende zaken;
n. zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

HOOFDSTUK 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

§ 2.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging of omzetting

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Levensloopbestendige woonruimten en woonruimten met een huurprijs beneden € 1.050,00 of koopwoningen met een WOZ-waarde beneden € 450.000,00 in de kernen Noordwijk binnen en Noordwijk aan zee en € 425.000,00 in de kernen Noordwijkerhout en De Zilk (prijspeil WOZ-waarde: 1 januari 2020) mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:

a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken;
b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;
c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet.
d. van meerdere zelfstandige in één zelfstandige woonruimte worden omgezet.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op onzelfstandige woonruimten.

Artikel 3 Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college vastgesteld formulier.

2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

a. de naam en het adres van de eigenaar;
b. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
c. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening(en) of omgevingsvergunning voor het bouwen.

3. Het college kan bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 4 Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kunnen voorwaarden en voorschriften verbonden worden die strekken tot:

a. bescherming van het belang of de belangen in verband waarmee de vergunning is vereist en
b. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning in een tijdelijke behoefte voorziet.

Artikel 5 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang en
b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning.

§ 2.2 Vergunning voor splitsing

Artikel 6 Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

Gebouwen met levensloopbestendige woonruimten en woonruimten met een huurprijs beneden € 1.050,00 of koopwoningen met een WOZ-waarde beneden € 450.000,00 in de kernen Noordwijk binnen en Noordwijk aan zee en € 425.000,00 in de kernen Noordwijkerhout en De Zilk (prijspeil WOZ-waarde: 1 januari 2020) mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.

Artikel 7 Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college vastgesteld formulier.

2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
b. een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en
c. gegevens omtrent de huurprijs van de woonruimte(n) in het gebouw;
d. het beoogde gebruik van het gebouw na splitsing en een omschrijving van de redenen waarom tot splitsing wordt overgegaan.

3. Onverminderd het bepaalde in het tweede lid kan het college bepalen dat een bouwkundig rapport niet ouder dan 6 maanden dient te worden overgelegd waaruit blijkt dat de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing verzet, dan wel hoe het gebouw hiertoe zal worden aangepast.

Artikel 8 Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kunnen voorwaarden en voorschriften verbonden worden die strekken tot:

a. bescherming van het belang of de belangen in verband waarmee de vergunning is vereist en
b. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning in een tijdelijke behoefte voorziet.

Artikel 9 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan worden geweigerd als:

   a. het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die worden verhuurd of die laatstelijk verhuurd zijn geweest;
   b. het gebouw of gedeelte van een gebouw, voor zover dit geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.5. dan wel een inpassingplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van de Wet ruimtelijk ordening of met enig wettelijk voorschrift, geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen;
   c. niet gewaarborgd is dat die woonruimte(en) na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven voor verhuur ter bewoning;
   d. het belang dat de aanvrager heeft bij splitsing niet opweegt tegen het belang van behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad en
   e. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

2. Het college weigert eveneens een splitsingsvergunning indien:

   a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen de splitsing verzet en
   b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.

3. Van gebreken als bedoeld in het tweede lid is in ieder geval sprake indien:

   a. een handhavingsbesluit ingevolge artikel 1b, tweede lid van de Woningwet is genomen of
   b. is aangeschreven ingevolge de artikelen 13 of 13a van de Woningwet.

HOOFDSTUK 3 Bed & Breakfast, Vakantieverhuur en Kamerverhuur

Artikel 10 Bed & Breakfast

1. Er is geen omzettingsvergunning vereist voor een bed & breakfast na registratie indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

   a. De hoofdbewoner woont permanent in de woning en staat ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Noordwijk;
   b. Een B&B is gevestigd in een woonhuis of een bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de hoofdgebruikers van het betreffende huis;

c. De hoofgebruiker(s) exploiteert/exploiteren de bed & breakfast en is/zijn aanwezig in de betreffende woning tijdens het verblijf van de gasten;
d. Voor de woonkernen geldt dat er aan maximaal vier personen B&B wordt verzorgd;
e. In het landelijk gebied/buitengebied geldt een maximum van acht personen en vier kamers;
f. 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 dan wel bed & breakfast, met een maximum van 50 m²;
g. Voor B&B wordt toeristenbelasting geheven;
h. B&B in combinatie met Kamerverhuur is niet toegestaan.

2. Het is verboden om een woonruimte voor B&B aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte als B&B.

3. Aanvragen voor een registratienummer als bedoeld in lid 2 worden gedaan door degene die een woonruimte aanbiedt voor B&B middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

4. Het is verboden om een woonruimte voor B&B aan te bieden in de woonkernen aan meer dan vier personen en in het landelijk gebied/buitengebied aan meer dan 8 personen of meer dan vier kamers.

Artikel 11 Vakantieverhuur

1. Vakantieverhuur is na registratie en melding toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

2. Het is verboden om een woonruimte voor vakantieverhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor vakantieverhuur.

3. Het is verboden om een woonruimte voor vakantieverhuur in gebruik te geven voor meer dan 30 dagen per kalenderjaar.

4. Het is verboden om een woonruimte voor vakantieverhuur aan te bieden aan meer dan één huishouden of meer dan vier personen.

5. Aanvragen voor een registratienummer als bedoeld in lid 2 worden gedaan door degene die een woonruimte aanbiedt voor vakantieverhuur middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

6. Het is verboden om een woonruimte in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder voorafgaande elektronische melding van de nachten van deze toeristische verhuring bij burgemeester en wethouders.

Artikel 12 Kamerverhuur

1. Er is geen onttrekkingsvergunning vereist voor kamerverhuur indien er een omzettingsvergunning is verleend en voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

   a. De verhuurder is hoofdgebruiker van de woning en heeft zelf het hoofdverblijf in de woning en staat op dit adres ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie;
   b. Er is sprake is inwoning van maximaal twee personen;
   c. Kamerverhuur is toegestaan voor maximaal 50% van het gebruiksoppervlak van de betreffende woning;
   d. De kamerhuurder woont permanent in de woning en staat op dit adres ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie;
   e. De kamerverhuur is passend binnen de gestelde parkeernorm;
   f. Kamerverhuur wordt gemeld;
   g. Kamerverhuur in combinatie met B&B is niet toegestaan.

2. Het is verboden om een woonruimte in gebruik te geven voor kamerverhuur aan meer dan twee personen.

HOOFDSTUK 4 Handhaving en toezicht

Artikel 13 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21, 22 en 23a tot en met 23e van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, gesteld op grond van artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.

2. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig onderstaande tabel:

Overtreding	**Artikel Huisvestings-verordening**	**Bij 1e over-treding**	**Bij 2e over-treding**	**Bij 3e en volgende over-tredingen**
Het onttrekken, omzetten, samenvoegen en/of kadastraal splitsen zonder vergunning. Het zonder vergunning in staat houden van de onttrokken, omgezette of verbouwde situatie.	Artikelen 2 en 6 van deze verordening jo artikel 21 en 22 van de wet			
	- niet-bedrijfsmatig	€ 7.500	€ 20.500	€ 20.500

	- bedrijfsmatig	€ 12.500	€ 20.500	€ 20.500
Het aanbieden van woonruimte voor bed & breakfast of vakantieverhuur zonder registratienummer	Artikelen 10 lid 2 en 11 lid 2 van deze verordening jo artikel 23a eerste lid van de wet	€ 2.500	€ 5.000	€ 8.700
In gebruik geven woonruimte voor vakantieverhuur voor meer dan 30 dagen per jaar	Artikel 11 lid 3 van deze verordening jo artikel 23b eerste lid van de wet	€ 5.000	€ 15.000	€ 21.750
In gebruik geven woonruimte voor vakantieverhuur zonder melding bij B&W	Artikel 11 lid 6 van deze verordening jo artikel 23b tweede lid van de wet	€ 2.500	€ 5.000	€ 8.700
Publiceren advertentie door degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor vakantieverhuur van woonruimte (dienstverlener) na in kennisstelling bereik maximumcriterium	Artikel 11 lid 3 van deze verordening jo artikel 23e van de wet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Publiceren advertentie door degene die een dienst	Artikelen 10 lid 2 en 11 lid 2 van	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700

verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor bed & breakfast of vakantieverhuur van woonruimte (dienstverlener) zonder registratienummer	deze verordening jo artikel 23a derde lid van de wet			
Niet over de geldende regels van vakantieverhuur en bed & breakfast informeren van degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur (aanbieder) door degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte (dienstverlener) over geldende regels toeristische verhuur	Artikelen 10 en 11 van deze verordening jo artikel 23d van de wet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Het overtreden van de voorwaarden of voorschriften	Artikelen 4 en 8 van deze verordening jo artikel 24 van de wet			
	- niet-bedrijfsmatig	€ 7.500	€ 20.500	€ 20.500
	- bedrijfsmatig	€ 12.500	€ 20.500	€ 20.500

HOOFDSTUK 5 Slotbepalingen

Artikel 14 intrekking oude verordening

De Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2021 wordt ingetrokken.

Artikel 15 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 …….. 2022 en vervalt op 1 …….. 2026.

2. Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2022.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van ….,

De griffier,

…..

De voorzitter,

W.J.A. Verkleij