

TOELICHTING BIJ DE VERORDENING BEHEER WONINGVOORRAAD NOORDWIJK 2022

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 effecten op de woningmarkt. Woningen die recreatief (toeristisch) worden gebruikt worden onttrokken aan de woningvoorraad, zijn niet beschikbaar voor woningzoekenden en beperken de doorstroming.

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. Er ontstaan gevolgen voor de leefbaarheid, parkeerdruk en sociale cohesie in woonwijken en complexen. 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 Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen.

Doelstelling

Doelstelling van de verordening beheer woningvoorraad is te komen tot heldere regelgeving om zo al het gebruik anders dan waarvoor de woning is bestemd tegen te gaan. Eenduidige en transparante regelgeving met als doel de negatieve bijverschijnselen te voorkomen en het onrechtmatig gebruik van woningen waar nodig aan te pakken.

Strijdig gebruik

Het paraplubestemmingsplan gebruik woningen geeft aan dat het onttrekken van een woning ten behoeve van A. Shortstay, B. Bedrijfsmatige kamerverhuur, en/of C. Toeristische verhuur strijdig gebruik is.

Toeristische verhuur als nevenfunctie van wonen

Daartegenover staat dat de mogelijkheid van toeristische verhuur *als nevenfunctie van wonen* expliciet mogelijk wordt gemaakt onder duidelijke voorwaarden. Dit betekent de verhuur van een ondergeschikt deel van de woning voor bed&breakfast of kamerverhuur (inwoning) terwijl de hoofdbewoner het hoofddeel van de woning gebruikt voor permanente bewoning. Ook de vakantieverhuur van maximaal 30 dagen past hier binnen.

Shortstay

Shortstay is in het paraplubestemmingsplan gebruik woningen benoemd als strijdig gebruik binnen bestemming 'wonen'. In de Verordening beheer woningvoorraad komt Shortstay niet voor, hier worden aparte beleidsregels voor opgesteld.

Registratie- en meldingsplicht

De 'Wet toeristische verhuur van woonruimte' biedt gemeenten de mogelijkheid tot het invoeren van een registratieplicht, meldplicht en/of vergunningplicht. Door de verplichte registratie krijgen gemeenten meer zicht op de adressen en personen die verhuren aan toeristen. Verhuurdersplatforms

mogen per 1 april 2021 in gemeenten waar een registratieplicht geldt, geen advertenties publiceren zonder registratienummer. Door registratie en melding efficiënt in te richten kan vakantieverhuur laagdrempelig worden mogelijk gemaakt, terwijl de efficiency van handhaving toeneemt.

Handhaving

Om handhaving mogelijk te maken zijn er verbodsbepalingen (het is verboden om...) opgenomen in de verordening. Daarnaast is er een boetebeding opgenomen die een trapsgewijze opbouw kent met differentiatie tussen een 1e, 2e en 3e en volgende overtreding(-en). Ook is er bij enkele overtredingen een onderscheid gemaakt tussen een bedrijfsmatige of een niet-bedrijfsmatige exploitant van de woning. Hiermee is een redelijke en passende strafmaat gekozen.

Opkoopbescherming niet meegenomen in huidige aanpassing verordening

Op het moment wordt er onderzoek gedaan naar de nut en de noodzaak van het invoeren van opkoopbescherming binnen gemeente Noordwijk. Om deze opkoopbescherming in te kunnen voeren is andermaal een wijziging van de Verordening Beheer Woningvoorraad noodzakelijk. Deze wijziging staat echter los van de instrumenten die de 'Wet toeristische verhuur van woonruimte' biedt, en welke al door de raad als wenselijk zijn beoordeeld middels het vaststellen van de Beleidsnotitie en het Paraplubestemmingsplan Gebruik Woningen. Daarnaast heeft het invoeren van de opkoopbescherming een effect op de Woonvisie; er moet een nieuwe analyse opgesteld worden voor wat betreft de schaarste binnen de woningvoorraad, op wijkniveau.