

## Voorstel

<i>Aan</i>	: Burgemeester en Wethouders	<i>Kenmerk</i>	: Z2952793D3054326
<i>Status</i>	: Openbaar	<i>Datum</i>	: 10 februari 2023
<i>Cluster/Unit</i>	: Beleid Fysieke Leefomgeving	<i>Raad</i>	: Ja
<i>Medewerk(st)er</i>	: Marielle van der Plas		
<i>Telefoonnummer</i>	: 071 406 5000	<i>Or</i>	: Nee
<i>Portefeuillehouder</i>	: I.G. Mostert		
<i>Bijlage(n)</i>	: 8	<i>Evaluatie</i>	: 2025

*Onderwerp:*

Huisvestingsverordening gemeente Katwijk

*Samenvatting:*

Met het vaststellen van het beleidskader Gebruik Woonruimte op 17 februari jl. heeft de gemeenteraad de uitgangspunten bepaald ten aanzien van het gebruik van woonruimte. Deze uitgangspunten zijn verder uitgewerkt en juridisch verankerd in de 'Huisvestingsverordening gemeente Katwijk'. Hierin zijn ook de instrumenten opgenomen die de wetgever biedt met de aanpassingen van de Huisvestingswet 2014, zoals de Wet opkoopbescherming en de Wet toeristische verhuur van woonruimte. De concept 'Huisvestingsverordening gemeente Katwijk' heeft van 11 november t/m 22 december 2022 ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording in de Nota van beantwoording. De raad wordt gevraagd de Nota van beantwoording en Huisvestingsverordening gemeente Katwijk vast te stellen.

*Gevraagde beslissing:*

1. In te stemmen met de 'Nota van beantwoording' en de 'Huisvestingsverordening gemeente Katwijk';
2. De toelichting op de 'Huisvestingsverordening gemeente Katwijk' vast te stellen, onder voorbehoud dat de 'Huisvestingsverordening gemeente Katwijk' door de raad wordt vastgesteld;
3. De raad voor te stellen de 'Nota van beantwoording' en de 'Huisvestingsverordening gemeente Katwijk' vast te stellen.

Afgestemd met      Communicatie, Financiën, Juridische      Extern advies      TeekensKarstens  
zaken, Economie, VTH en RO.

*Besluit:*  
Besluit

Deze versie is met portefeuillehouder afgestemd op:

13 februari 2023

*Kenmerk* : Z2952793D3054326  
*Programma* : Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke ontwikkeling  
*Onderwerp* : Huisvestingsverordening gemeente Katwijk

Katwijk, 21 februari 2021

### **Aanleiding en doel**

De woningmarkt staat onder druk, er is een groot tekort aan woningen en de prijzen zijn de afgelopen jaren verder opgelopen. Ook in Katwijk is deze ontwikkeling merkbaar en is de woningmarkt de afgelopen jaren nog meer onder druk komen te staan en de schaarste aan woonruimte verder toegenomen. Dit uit zich onder andere in een beperkt aanbod van koopwoningen, sterk gestegen prijzen en lange wachttijden voor (sociale) huurwoningen. Daarbij heeft ook de toeristische verhuur van woonruimte via platforms als Booking en Airbnb een enorme vlucht genomen en worden steeds meer woningen door beleggers opgekocht om deze vervolgens in het vrije sector segment te verhuren. Gezien deze ontwikkelingen heeft de gemeenteraad op 17 februari 2022 het beleidskader Gebruik Woonruimte vastgesteld. Als vervolgstap op het besluit van de raad zijn de uitgangspunten van het beleidskader verwerkt in de huisvestingsverordening. Het doel van de verordening is grip te houden op wijzigingen in de samenstelling van de woonruimtevoorraad in Katwijk, onrechtmatig gebruik te voorkomen en de schaarse woonruimtevoorraad te beschermen.

### *Rijksbeleid*

De ontwikkelingen zijn ook voor het Rijk aanleiding geweest de Huisvestingswet 2014 te wijzigen met de invoering van de Wet Toeristische verhuur van woonruimte en de Wet Opkoopbescherming. Sinds 1 januari 2021 biedt de Huisvestingswet 2014 de gemeente de mogelijkheid om toeristische verhuur van woonruimte te voorkomen of te beperken. Ook is het sinds 1 januari 2022 mogelijk een opkoopbescherming voor betaalbare en middeldure koopwoningen in te voeren. Gemeenten hebben hiermee ook instrumenten gekregen om niet alleen wijzigingen in de schaarse woonruimtevoorraad tegen te gaan, maar ook toeristische verhuur van woningen en het opkopen van woningen door beleggers aan te pakken.

### *Beleidskader en lokale huisvestingsverordening*

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kan een gemeente regels opstellen voor wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad. Gemeenten kunnen zo heel specifiek en gericht op de woningmarktomstandigheden in de eigen gemeente de vergunningplichtige voorraad aanwijzen. Met het instellen van een vergunningplicht kan grip worden gehouden op de hoeveelheid woonruimten die ontstaat, voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de grootte, huurprijzen van de te splitsen woningen etc. Ook kunnen hierbij aspecten op het gebied van leefbaarheid worden meegenomen. Met de aanpassingen van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten ook toeristische verhuur van woonruimte tegengaan. Daarnaast biedt de invoering van de Wet opkoopbescherming gemeenten vanaf 1 januari 2022 de mogelijkheid om een vergunningplicht voor de verhuur van woningen in te stellen.

In de huisvestingsverordening worden de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt geïmplementeerd en wordt een vergunningplicht voorgesteld voor wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad (omzetting, onttrekking, samenvoeging en splitsing) en het verhuren van woningen (opkoopbescherming). Daarnaast is op grond van de Wet toeristische verhuur van woonruimte een registratie- en meldplicht opgenomen ten aanzien van toeristische verhuur van woningen.

Om de huisvestingsverordening en vergunningplicht in te kunnen voeren moet aangetoond worden dat er sprake is van schaarste. Dit onderzoek is door Companen uitgevoerd en geldt, tezamen met de algemene

toelichting bij de huisvestingsverordening als onderbouwing bij de 'Huisvestingsverordening gemeente Katwijk'.

### Zienswijzen

Op 1 november 2022 heeft het college de concept Huisvestingsverordening gemeente Katwijk vrij gegeven voor inspraak. De concept 'Huisvestingsverordening gemeente Katwijk' heeft van 11 november t/m 22 december 2022 ter inzage gelegen. Hierop zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording. De zienswijzen hebben niet geleid tot fundamentele aanpassingen van de huisvestingsverordening. Ten aanzien van de duur voor vakantieverhuur is het maximaal aantal dagen voor vakantieverhuur aangepast naar 63 dagen per kalenderjaar. Tevens is naar aanleiding van een zienswijze ten aanzien van artikel 32 de toelichting bij de verordening aangevuld. In de Nota van beantwoording wordt dit nader toegelicht.

### Indicatoren (facultatief)

De invoering van de verordening stelt regels voor wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad. Met de invoering van de opkoopbescherming wordt een verhuurvergunning ingesteld wanneer een eigenaar een woning wil verhuren. Het doel is te voorkomen dat koopwoningen verschuiven naar de particuliere huurvoorraad en beschikbaar blijven voor Katwijkse woningzoekenden. De invoering van een registratie- en meldingsplicht zorgt voor heldere en transparante regelgeving ten aanzien van de toeristische verhuur van woningen. Daarbij zal ook duidelijk gecommuniceerd worden op welke wijze de verplichte toeristenbelasting moet worden afgedragen en een Nachtregister worden ingevoerd. Uiteindelijk moet duidelijke regelgeving ook leiden tot verbetering van de leefbaarheid in de wijken en overlastsituaties tegengaan.

### Motivering voorstel

#### Algemeen

#### **1. Het voorstel is in lijn met de uitgangspunten van het Beleidskader Gebruik Woonruimte**

Op 17 februari 2022 heeft de gemeenteraad het beleidskader Gebruik Woonruimte vastgesteld. De uitgangspunten van het Beleidskader Gebruik Woonruimte zijn uitgewerkt in de huisvestingsverordening. Het beleidskader heeft al een afschrikwekkend effect gehad en daardoor zijn minder woningen opgekocht. Er is een kleine wijziging aangebracht ten opzichte van het beleidskader. Een vergunning voor Short Stay kan voor maximaal één jaar worden verleend mits de voorgaande twee jaren geen vergunning voor Short Stay is verstrekt. Gezien deze aanvullende voorwaarden en de verwachting dat het aantal aanvragen voor Short Stay beperkt zal zijn, is er geen quotum opgenomen.

#### **2. De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid de voorgestelde instrumenten in te zetten**

De Huisvestingswet 2014 maakt het instellen van een vergunningplicht voor wijzigingen in de samenstelling mogelijk mits de schaarste van de woningvoorraad wordt onderbouwd. Met de aanpassingen van de Huisvestingswet 2014 per 1 januari 2021 en 1 januari 2022 kunnen gemeenten ook regels ten aanzien van toeristische verhuur van woonruimte en opkoopbescherming invoeren. Hierdoor kan ook een vergunning-, meld- of registratieplicht worden ingesteld voor toeristische verhuur van woningen en kan een vergunningstelsel (Opkoopbescherming) worden ingevoerd voor eigenaren van woningen die hun woning willen verhuren.

#### **3. De schaarse woonruimtevoorraad moet worden beschermd**

Woningen zijn bedoeld om in te wonen en de schaarse woningvoorraad moet worden beschermd. Op basis van het onderzoek is de gehele woningvoorraad met een WOZ-waarde tot € 420.000, - (peildatum 1 januari 2021) als schaarse voorraad benoemd. Daarmee wordt dit deel van de woningvoorraad beschermd tegen wijzigingen in de samenstelling van de voorraad. Dit draagt bij aan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen en biedt kansen voor Katwijkse woningzoekenden. Bij het bepalen van de schaarse voorraad is gekozen voor de methodiek om

als waardepeildatum 1 januari 2021 te hanteren. De gestelde peildatum blijft, gedurende de vier jaar waarin de verordening van kracht is, gelden.

**4. De schaarse voorraad is bepaald in lijn met de VNG methodiek**

Voor het bepalen van de schaarse voorraad is gekozen voor een benadering die in lijn is met de tweede benadering van de VNG methodiek. Daarbij is gekeken naar de spreiding van de WOZ-waarden van woningen (grens bij twee derde van de WOZ-waarden). Deze benadering is vergelijkbaar met het hanteren van spreidingsmaten als gemiddelde of mediaan, maar sluit beter aan bij de handreiking voor de opkoopbescherming.

**5. Inwoners, betrokkenen en andere belanghebbenden hebben gelegenheid tot inspraak gehad**

Gedurende het proces heeft participatie plaatsgevonden en is input vanuit de samenleving gekregen. Zo is in het voorbereidingsproces naar het vaststellen van het beleidskader een enquête gehouden om de meningen van inwoners en andere betrokkenen over het gebruik van woonruimte te peilen. Deze uitkomsten zijn meegenomen in het beleidskader Gebruik Woonruimte. De concept 'Huisvestingsverordening gemeente Katwijk' heeft van 11 november 2022 tot en met 22 december 2022 ter inzage gelegen.

Wijzigingen in de samenstelling van de woonruimtevoorraad

**6. Woningdeling, inwoning en woningvorming kunnen een positieve bijdrage leveren aan de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woonruimte**

Woningvorming

Woningvorming (bouwkundige splitsing) kan, gezien de grote behoefte aan woningen, wenselijk zijn mits de juiste woningen voor de juiste doelgroep worden toegevoegd. Voorkomen moet worden dat te kleine woningen worden gevormd die te duur worden verhuurd en daarom zijn er voorwaarden opgenomen ten aanzien van het gebruiksoppervlak, de maximale huur- en koopprijs en instandhoudingstermijn. Uitsluitend wanneer wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden kan een vergunning voor woningvorming worden afgegeven.

In het kader van de eenduidigheid met het beleidskader kleinschalige woningbouwinitiatieven dat in voorbereiding is, is de formulering van artikel 13 lid 1 onder d aangepast.

Woningdeling en inwoning

Woningdelen biedt woningzoekenden de mogelijkheid om gezamenlijk een huurcontract af te sluiten en schept op deze manier kansen voor jongeren op de woningmarkt. Bij inwoning (ofwel 'hospitaverhuur') biedt de permanente bewoner inwoning aan iemand die niet aan zelfstandige woonruimte kan komen en ook dit kan bijdragen aan de slagingskansen van starters op de woningmarkt.

Opkoopbescherming

**7. Het aandeel beleggers in Katwijk is toegenomen**

Het opkopen van woningen door beleggers met als doel deze duur te verhuren (toeristisch of permanent) heeft tot gevolg dat het aanbod aan betaalbare koopwoningen afneemt en de prijzen van (huur)woningen nog verder stijgen. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van schaarste op de Katwijkse woningmarkt en deze schaarste is de afgelopen jaren alleen maar verder toegenomen. Daarbij zet deze ontwikkeling zich in Rijnsburg en Katwijk aan Zee al een aantal jaren door en ligt dit aandeel zelfs fors hoger dan elders in de gemeente.

**8. De opkoopbescherming vergroot de kansen van koopstarters en doorstromers**

Als gevolg van het toenemende aandeel particuliere beleggers verschuiven steeds meer woningen uit de (betaalbare) koopvoorraad naar de (dure) particuliere huurvoorraad. Met de invoering van opkoopbescherming wordt het opkopen van woningen door beleggers tegengegaan en blijven er meer betaalbare koopwoningen voor potentiële eigenaar-bewoners beschikbaar. Hierdoor worden de kansen van koopstarters en doorstromers op de Katwijkse woningmarkt vergroot.

**9. Met de opkoopbescherming kan worden gestuurd binnen de bestaande woningvoorraad**

De opkoopbescherming is één van de instrumenten binnen de beperkte mogelijkheden van gemeenten om te sturen op de bestaande koopvoorraad. De regeling beoogt koopwoningen tot en met het middeldure segment te beschermen tegen opkoop door beleggers en hierdoor worden de woningen in het segment tot € 420.000 behouden voor de koopvoorraad. Dit heeft een positief effect op de kansen van koopstarters en doorstromers vergroot.

**10. Brede invoering van opkoopbescherming voorkomt een waterbedeffect en bevordert een gelijke behandeling van huiseigenaren in verschillende gebieden**

De analyses uit het onderzoek, het grote aandeel investeerders op de woningmarkt, de hoge mutatiegraad binnen de particuliere huursector en de leefbaarheidsproblemen die zich al in een aantal gebieden voordoen rechtvaardigt de opkoopbescherming voor alle wijken in de gemeente Katwijk in te voeren. Door de opkoopbescherming in heel Katwijk in te voeren worden ook de goedkope en middeldure koopwoningen waar beleggers (nog) relatief minder actief zijn, maar wel al bepaalde ontwikkelingen en signalen zijn geconstateerd, behouden voor eigenaar-bewoners en wordt met het oog op het waterbedeffect voorkomen dat het aandeel beleggers in deze wijken verder toeneemt. De gemeente Katwijk wil mede voorkomen dat bij invoering van opkoopbescherming in andere gemeenten beleggers uitwijken naar de gemeente Katwijk gelet op de reeds bestaande schaarste aan woonruimte.

**11. Een gemeentebrede invoering is voldoende onderbouwd**

Opkoopbescherming is een nieuwe regeling waarover nog geen jurisprudentie bestaat. De invoering van een gemeentebrede invoering is mogelijk mits dit voldoende wordt onderbouwd. De analyses uit het onderzoek, het hoge aandeel investeerders, de aankopen van tweede woningen door beleggers, de hoge mutatiegraad binnen de particuliere huursector en aspecten op het gebied van leefbaarheid rechtvaardigen de opkoopbescherming voor alle wijken in de gemeente Katwijk in te voeren.

**12. Er is een aantal uitzonderingen op de vergunningplicht opkoopbescherming opgenomen**

In de wet zijn drie uitzonderingssituaties opgenomen waarin de gemeente verplicht is een verhuurvergunning te verlenen, namelijk verhuur aan 1e en 2e graads familie, verhuur van bedrijfswoningen en 'huisbewaring'. Voor huisbewaring geldt dat de woonruimte voorafgaand ten minste 12 maanden door de eigenaar zelf is bewoond, en daarna wordt verhuurd met een huurovereenkomst van maximaal 12 maanden en de eigenaar de woning na afloop van die termijn opnieuw zelf wil betrekken. Hierbij mag het niet gaan om toeristische verhuur van de woonruimten. Aanvullend op deze wettelijke uitzonderingen mag de gemeente algemene lokale uitzonderingen in de verordening opnemen. Het voorstel is een zo eenduidig en effectief mogelijke regeling vast te stellen. Wel is de mogelijkheid voor vergunningverlening opgenomen voor nieuwbouwwoningen waarover afspraken over realisatie van het aandeel sociale en middeldure huurwoningen met de gemeente zijn vastgelegd. Ook is een mogelijkheid voor vergunningverlening opgenomen voor woningen van woningcorporaties en zorgaanbieders of maatschappelijke instellingen voor verhuur aan bijzondere doelgroepen.

**13. De invoering van registratie- en meldplicht geeft inzicht en grip op toeristisch gebruik van woonruimte**

Met de invoering van de registratieplicht voor vakantieverhuur en Bed & Breakfast wordt de aanbieder verplicht een landelijk registratienummer te vermelden in de advertentie. Dit geeft de gemeente zicht op het aanbod van toeristische verhuur in Katwijk. De meldplicht voor vakantieverhuur geeft de gemeente ook inzicht in het aantal dagen dat een woning is verhuurd en biedt handvatten voor de handhaving van de 63-dagen regeling.

**14. Overgangsbepaling voor 63 dagen regeling (vakantieverhuur)**

Een ingediende zienswijze heeft geleid tot verduidelijking ten aanzien van de 63-dagen regeling. Voor wat betreft de regels voor vakantieverhuur (63 dagen regeling) wordt in de toelichting bij de verordening als aanvulling opgenomen dat voor het jaar 2023 63 nachten geldt vanaf het moment van inwerkingtreding van de verordening. Hiermee wordt rekening gehouden met de belangen van inwoners die thans verhuren.

**15. Het is in lijn met het toeristisch beleid**

Met de mogelijkheid van vakantiehuur in de gemeente Katwijk en Bed & Breakfast wordt kleinschalig toeristisch verblijfsaanbod mogelijk gemaakt. Hiermee wordt bijgedragen aan het versterken van het aanbod aan recreatieve voorzieningen.

In 2023 vindt de implementatie van het Nachregister plaats. Het Nachregister levert als instrument samen met de implementatie van de Huisvestingsverordening een belangrijke bijdrage aan het vergroten van het inzicht in de kwantiteit van verblijfsaccommodaties in Katwijk. Aan de hand van het inzicht in de kwantiteit en kwaliteit van verblijfsaccommodaties kan in 2023 overwogen worden specifiek beleid voor verblijfsaccommodaties te ontwikkelen.

## Kanttekeningen

### Algemeen

**1. Er zijn zienswijzen ingediend**

De ingediende zienswijzen hebben onder andere betrekking op permanente toeristische verhuur van woonruimte en bestaande illegale situaties. Voor het gebruik van (een deel van) een woning voor B&B is in de meeste gevallen, los van de verordening, een omgevingsvergunning nodig. Indien men het gebruik voort wil zetten, dan kan er een vooroverleg of aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal een aanvraag individueel getoetst moeten worden aan de geldende planologische kaders. Logiesverstrekkers die al ruime tijd toeristische verhuur aanbieden kunnen dit gebruik, indien wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, voortzetten. Hierbij wordt getoetst aan het overgangsrecht in de geldende bestemmingsplannen.

**2. Naast volkshuisvestelijke regels zijn er ook planologische regels**

De vergunningplicht op basis van de huisvestingsverordening heeft als doel de schaarse woningvoorraad te beschermen. Los van de volkshuisvestelijke regelgeving geldt er ten alle tijden een planologisch kader en moet eveneens gekeken worden of bepaald gebruik toegestaan is op basis van het geldende bestemmingsplan. Naast de huisvestingsvergunning is in de meeste gevallen ook een omgevingsvergunning vereist en dit betekent dat in die gevallen zowel een huisvestingsvergunning als een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Een omgevingsvergunning kan worden verleend of geweigerd. Een weigering betekent dat - ondanks dat iemand over een huisvestingsvergunning beschikt - het gewenste gebruik niet kan plaatsvinden.

**3. Voor de implementatie van de verordening zijn middelen en capaciteit nodig**

Het onderdeel toezicht en handhaving is een essentieel onderdeel hierin. Ook zal een

handhavingsplan opgesteld moeten worden. Het is ook vooraf lastig in te schatten in welke mate aanvragen voor vergunningen binnenkomen en meldingen en handhavingsverzoeken worden gedaan. Voor de benodigde capaciteit is structureel beperkt budget beschikbaar voor de toezicht- en handhavingstaken. Het is voorstelbaar dat de middelen niet toereikend zijn om op alle aspecten van de verordening de toezicht- en handhavingstaken naar behoren uit te voeren. Omdat het hier gaat om een nieuwe bevoegdheid, kan deze toezichtstaak niet worden belegd bij de huidige toezichthouders. Het voorstel is om op deze taak met het beschikbare budget tijdelijk in te huren. Aan de hand van de eerste bevindingen en ervaringen kan dan een voorstel voor 2024 worden gemaakt.

#### **4. De verordening geldt voor een periode van vier jaar**

In de toekomst kan de vraag naar woonruimte veranderen door bijvoorbeeld demografische of economische ontwikkelingen of veranderende regelgeving. Ook aan de aanbodzijde kunnen zich ontwikkelingen voordoen die effect hebben op de schaarste aan woonruimte. Het is daarom noodzakelijk om periodiek vast te stellen hoe de woningmarktsituatie is en in hoeverre er (nog) sprake is van schaarste en welke consequenties dit heeft en te bepalen of het stellen van verdelingsregels nog nodig is.

### Opkoopbescherming

#### **5. De invoering van opkoopbescherming kan inbreuk maken op het eigendomsrecht**

De opkoopbescherming is een regulering van het eigendomsrecht. Een regulering van het eigendomsrecht is slechts toelaatbaar indien deze gerechtvaardigd is, waarbij moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden en het per gebied voldoende wordt onderbouwd. Wij menen dat dit gerechtvaardigd is.

#### **6. De opkoopbescherming kan niet met terugwerkende kracht worden ingevoerd**

Het verhuurverbod geldt alleen voor woningen waarvan het eigendom na inwerkingtreding van de nieuwe huisvestingsverordening wordt overgedragen, voor een periode van vier jaar na de eigendomsoverdracht. De opkoopbescherming kan dus niet met terugwerkende kracht worden ingevoerd.

### Toeristische verhuur van woonruimte

#### **1. Bed & Breakfast en bestemmingsplan**

In de huisvestingsverordening wordt Bed & Breakfast in heel Katwijk toegestaan. Op basis van de planologische regelgeving is voor het gebruik van (deel van) een woning voor B&B in de meeste gevallen, los van de verordening, een omgevingsvergunning nodig. In artikel 25 van de verordening is daarom opgenomen dat het verboden is om woonruimte in gebruik te geven voor Bed & Breakfast wanneer hier geen omgevingsvergunning voor is verleend.

#### **2. Er kunnen situaties bestaan waarbij sprake is van onrechtmatig gebruik**

De verordening bevat een overgangsbepaling waarin is opgenomen dat het verbod niet van toepassing is op bestaande legale situaties waarvoor een omgevingsvergunning is verleend of legale situaties die vallen onder het overgangsrecht van het desbetreffende bestemmingsplan. Er bestaan ook situaties waar woningen al onrechtmatig (recreatief) worden gebruikt of zijn onttrokken aan de woningvoorraad. Het gebruik van woningen met een woonbestemming in afwijking van deze woonbestemming, is en blijft dan in strijd met het bestemmingsplan. Voor de bestaande situaties geldt ook dat permanente toeristische verhuur in overeenstemming moet zijn met de regels in het bestemmingsplan. Voor het afwijkende gebruik moet ook altijd een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Voor vragen over individuele casussen kunnen logiesverstrekkers terecht bij de gemeente via [info@katwijk.nl](mailto:info@katwijk.nl).

### 3. De verordening ziet niet toe op het gebruik van bewoning van bijgebouwen

Een bijgebouw is geen woonruimte en bijgebouwen worden daarom niet gerekend tot de zogeheten woonruimtevoorraad. Uitsluitend woonruimte valt onder de werking van de Huisvestingswet 2014. Regelgeving in de huisvestingsverordening ziet om die reden niet toe op bijgebouwen of andersoortige gebouwen.

#### Voorstel voor raadsbehandeling (facultatief)

Voorstel voor raadsbehandeling (facultatief)

#### Aanpassingen naar aanleiding van commissiebehandeling (facultatief)

Aanpassingen naar aanleiding van commissiebehandeling (facultatief)

#### Middelen

Voor de invoering van het vergunningstelsel is uitvoeringscapaciteit nodig. Het gaat daarbij onder andere om coördinerende werkzaamheden, vergunningverlening en taken op het gebied van handhaving en toezicht. Voor het aanvragen van een vergunning worden leges in rekening gebracht. Het uitgangspunt is dat een kostendekkend tarief voor beoordeling van de vergunningaanvragen gehanteerd wordt. De tarieven voor leges zijn opgenomen in de legesverordening 2023. Daarnaast kunnen, wanneer een handhavingstraject is gestart, bestuurlijke boetes worden opgelegd. Vooraf is het lastig om te bepalen om welke aantallen het gaat en hoeveel bestuurlijke boetes worden geïnd. Met mogelijke inkomsten is daarom vooralsnog geen rekening gehouden. Indien blijkt dat de extra inkomsten van leges en/of boetes aanleiding geven tot aanpassing van de begroting zal dat bij een toekomstig regulier P&C product meegenomen worden.

In de begroting 2023 is een structureel bedrag van € 81.000 opgenomen voor handhaving en toezicht voor het project Gebruik Woonruimte.

Aanvullend is het voorstel om 0,25 fte te dekken vanuit de bestaande formatie Wonen en tevens voor 2023 een incidentele post op te nemen die gedekt wordt vanuit het uitvoeringsbudget van de Woonagenda. Uiteindelijk zal moeten worden bezien of het budget toereikend is om de uitvoering van de verordening uit te voeren. De handhaving op de huisvestingsverordening dient voor 2023 en 2024 als geprioriteerd project in het handavingsplan te worden opgenomen. Ter vergroting van de efficiency kan worden onderzocht of actieve samenwerking met regiogemeenten mogelijk is.

In onderstaand overzicht zijn de financiële consequenties en het dekkingsvoorstel opgenomen. Eind 2023 zal worden bekeken of de middelen toereikend zijn. Indien bijstelling nodig is zal een nieuw voorstel voor de financiële dekking worden voorgelegd.

<b>Structureel vanaf 2023</b>	Middelen	Dekking
Handhaving gebruik woonruimte 0,5 fte toezichthouder, 0,5 fte jurist	€ 81.000	Begroting 2023
Procesbewaking en vergunningverlening, 0,25 fte beleidsmedewerker wonen	€ 23.000	Formatie Wonen
<b>Incidenteel 2023</b>	Middelen	Dekking
Gedurende eerste jaar na inwerkingtreding van de verordening extra inzet op toezicht en handhaving	€ 75.000	Uitvoeringsbudget Woonagenda

#### Monitoring en evaluatie

De regelingen uit de Huisvestingswet 2014 en de huisvestingsverordening worden medio 2025 geëvalueerd. Hierbij zal onder andere worden gekeken naar de effectiviteit van de regeling, de



handhaafbaarheid en het aantal overtredingen. Uiteraard zullen daarbij veranderingen als gevolg van externe ontwikkelingen op de woning- en financieringsmarkt worden meegenomen.

### **Uitvoering**

Na vaststelling van de verordening door de raad wordt de verordening bekend gemaakt in het (elektronische) Gemeentebblad en gepubliceerd op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl). Daarnaast wordt een kennisgeving hiervan gepubliceerd in de krant en op de website.

### **Juridisch advies**

De verordening is ter advisering en toetsing voorgelegd aan de huisadvocaat.

Tevens is de verordening ter goedkeuring voorgelegd aan Juridische Zaken. De adviezen zijn verwerkt in de verordening.

### **Communicatie**

#### **Participatie**

Als onderdeel van het participatietraject is in aanloop naar de vaststelling van het beleidskader Gebruik Woonruimte een online enquête gehouden onder alle inwoners. Deze enquête is door ruim 1200 respondenten ingevuld. De uitkomsten van de enquête zijn meegenomen in het beleidskader (zie bijlage). De concept 'Huisvestingsverordening gemeente Katwijk' heeft van 11 november t/m 22 december 2022 ter inzage gelegen. Aan het begin van de zienswijzeperiode is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor inwoners, belanghebbenden en andere betrokkenen. Tijdens deze bijeenkomst kon men bij verschillende thematafels vragen stellen over de huisvestingsverordening, het vergunningstelsel, de regeling voor toeristische verhuur en opkoopbescherming.

#### **Communicatie**

Na besluitvorming door het college wordt breed gecommuniceerd dat de huisvestingsverordening ter vaststelling is aangeboden aan de gemeenteraad. Dit gebeurt middels een persgesprek, persbericht, video en de socialmediakanalen van de gemeente.

#### **Publicatie**

Na vaststelling van de verordening door de raad wordt de verordening bekend gemaakt in het (elektronische) Gemeentebblad en gepubliceerd op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl). Daarnaast wordt een kennisgeving hiervan gepubliceerd in de krant en op de website.

### **Bijlage(n)**

1. Huisvestingsverordening gemeente Katwijk
2. Nota van beantwoording
3. Kaart gebied A
4. Infographic
5. Rapport schaarste-onderzoek en onderzoek opkoopbescherming
6. Beleidskader Gebruik Woonruimte
7. Uitkomsten enquête
8. Was-wordt tabel

De secretaris

De burgemeester

## Raadsbesluit

*Kenmerk* : Z2952793D3054326  
*Programma* : Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke ontwikkeling  
*Onderwerp* : Huisvestingsverordening gemeente Katwijk

De raad van de gemeente Katwijk;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Katwijk van 21 februari 2023;  
gelet op artikel 4, eerste lid onder b, van de Huisvestingswet 2014 en artikelen 147, eerste lid en 149 van de Gemeentewet:

### **B E S L U I T :**

1. De Nota van beantwoording en Huisvestingsverordening gemeente Katwijk vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Katwijk  
in zijn openbare vergadering van

De griffier

De voorzitter