

Nota van beantwoording concept 'Huisvestingsverordening gemeente Katwijk'

Op 1 november 2022 heeft het college de concept 'Huisvestingsverordening gemeente Katwijk' vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Van 11 november 2022 t/m 22 december 2022 heeft de concept 'Huisvestingsverordening gemeente Katwijk' ter inzage gelegen. In reactie op de concept verordening zijn vier zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en daarom ontvankelijk. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording. Per zienswijze wordt aangegeven in hoeverre hetgeen in de zienswijze naar voren is gebracht, aanleiding heeft gegeven de huisvestingsverordening aan te passen.

Overzicht ingediende zienswijzen

1. Indiener 1
2. Indiener 2
3. Indiener 3
4. Indiener 4

Indiener/ zaaknummer	Zienswijze	Reactie	Aanpassing in de verordening benodigd
<p>Indiener 1</p>	<p>De indiener vraagt zich af of deze overgangsbepaling (artikel 32) alleen geldt voor de registratieplicht of ook voor de meldplicht/nachtencriterium? Indiener krijgt namelijk al boekingen binnen voor april, mei en juli 2023. Juridisch gezien is er volgens de indiener een koopovereenkomst tot stand gekomen voor invoering van de nieuwe verordening.</p> <p>Indiener pleit ervoor dat deze boekingen niet meetellen in het aantal van maximaal 60 dagen toeristische verhuur. Het lijkt de indiener logisch dat, indien de nieuwe verordening in gaat per 01-03-2023, dat alle boekingen na 01-03-2023 meetellen in het aantal van 60 dagen. Hierdoor wordt 2023 een overgangsjaar zodat beide partijen kunnen wennen aan de nieuwe regeling. Indiener geeft aan dat dit issue zal zich in 2024 uiteraard niet meer zal voordoen.</p>	<p>De overgangsbepaling in artikel 32 heeft uitsluitend betrekking op de registratieplicht en niet op de meldplicht en het nachtencriterium. Deze overgangsbepaling geeft een bestaande aanbieder van toeristische verhuur van woonruimte de tijd om het registratienummer in orde te maken. Voor het nachtencriterium heeft de wetgever geen overgangsrecht ingevoerd, daarmee heeft de wetgever geoordeeld dat directe invoering van het nachtencriterium en de meldplicht aanvaardbaar is.</p> <p>De beperking in het aantal nachten (nachtencriterium) wordt ook ingevoerd in verband met de bescherming van de leefbaarheid. Bij invoering van het nachtencriterium per 1 januari 2024 geldt allereerst dat daarmee het verbeteren van de leefbaarheid, hetgeen de doelstelling is van de beperking op toeristische verhuur, niet gediend is.</p> <p>Ten slotte kan het opnemen van een overgangsrecht in de hand werken dat voor inwerkingtreding van de Verordening een aanzienlijk aantal boekingen wordt geplaatst. Daarom is ervoor gekozen niet uit te gaan van het aantal boekingen dat geplaatst is voor inwerkingtreding, maar als overgangsperiode op te nemen dat voor de periode vanaf de invoering van de verordening tot en met 31 december 2023 maximaal 60 nachten verhuurd mag worden.</p> <p>Om rekening te houden met de belangen van inwoners die thans verhuren wordt er wel voor gekozen als overgangsbepaling op te nemen dat voor het jaar 2023, vanaf de inwerkingtreding van de</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijze wordt de volgende aanvulling op de verordening voorgesteld:</p> <p>Om rekening te houden met de belangen van inwoners die thans verhuren is gekozen om niet van het aantal dagen dat nog in 2023 resteert uit te gaan maar voor 2023 een overgangsbepaling op te nemen dat voor het jaar 2023 60 nachten geldt vanaf het moment van inwerkingtreding van de verordening tot en met 31 december 2023.</p>

		<p>verordening tot en met 31 december 2023, 60 nachten geldt, en niet naar het aantal dagen dat naar rato in 2023 nog resteert. Wij zijn van mening dat hiermee voldoende tegemoet wordt gekomen aan situaties waar al voor de terinzagelegging van de verordening boekingen geplaatst waren voor 2023. Dit betekent dat verhuringen voor de inwerkingtreding niet worden meegerekend en dat we daarmee in 2023 nog wat coulanter zijn.</p>	
	<p>Ten aanzien van de toeristische verhuur van max. 60 dagen pleit de indiener ervoor om max. 63 dagen toeristische verhuur toe te staan, zoals ook geldt in de gemeente Bergen en Egmond. Indiener verhuurt de woning namelijk in de maanden juni, juli en augustus met een minimale verblijfsduur in van 7 dagen. Met max. 63 dagen is het dan mogelijk om 9 weken te verhuren</p>	<p>Het college kan zich vinden in het voorstel om maximaal 63 dagen vakantieverhuur per kalenderjaar toe te staan. Dit wordt aangepast in de huisvestingsverordening.</p>	<p><i>Naar aanleiding van de zienswijze wordt de maximale duur voor vakantieverhuur aangepast naar 63 dagen per kalenderjaar.</i></p>
Indiener 2	<p>Het is voor indieners niet duidelijk welke regels gaan gelden in hun specifieke situatie. Het betreft een aangebouwde woning welke indieners regelmatig verhuren aan vakantiegangers.</p>	<p>Dit betreft een individuele vraag voor een specifieke situatie en wordt in die zin niet beschouwd als zienswijze. Voor vragen over individuele gevallen en planologische regelgeving kan men terecht bij info@katwijk.nl t.a.v. Team Vergunningen.</p>	<p><i>Geen aanleiding om de verordening aan te passen.</i></p>
Indiener 3	<p>Indiener ondersteunt het beleid om Bed & Breakfast in de hele gemeente Katwijk mogelijk te maken. Als een bewoner Bed & Breakfast in zijn woning aanbiedt, komt dat ten gunste van kleinschalig toeristisch aanbod. Voor de badplaats Katwijk lijkt indiener dat een goede ontwikkeling. Ten eerste, men verstrekt meer mogelijkheid voor mensen die niet aan de kust wonen, om toch van de zee, strand en duinen te genieten. Ook zij hebben daar recht op. Ten tweede is het economisch een goede ontwikkeling. Vakantiegangers hebben overnachtingsmogelijkheid nodig, willen eten en zijn in de vakantieperioden geneigd om meer geld uit te geven in winkels, musea en andere interessante zaken. Hierdoor kunnen restaurants, toeleverings- en onderhoudsbedrijven, enzovoort extra inkomen genereren. Ook het noodzakelijk meer personeel kan dan wat gemakkelijker sparen om t.z.t. zelf een eigen woning te kopen. Zelf hebben wij 40-50 jaar geleden op die manier gewerkt en gespaard.</p>	<p>Wij zijn blij te vernemen dat het beleid en de verordening gemeente Katwijk gedragen wordt.</p>	<p><i>Geen aanleiding om de verordening aan te passen.</i></p>

	<p>Indiener merkt op dat het woningtekort al jaren speelt en niet alleen van deze tijd is.</p> <p>Indiener geeft aan dat het feit dat de vaste bewoner in geval van Bed & Breakfast ook in de woning aanwezig moet zijn positief is omdat hierdoor automatisch controle is op het gebruik. Daarbij is de indiener van mening dat problemen op het gebied van leefbaarheid nauwelijks te verwachten zijn omdat de bewoner er alles aan zal doen om de ruimte en omgeving van zijn Bed & Breakfast zo aangenaam mogelijk uit te laten zien. Evenmin zijn extra parkeerproblemen door Bed & Breakfast gebruikers in de hoge zomermaanden niet zo te verwachten aangezien veel andere bewoners dan zelf ook op vakantie gaan. In het voor- en naseizoen kan dat wel eens plaatselijk tijdelijk wat meer druk geven.</p>		
<p>Indiener 4</p>	<p>De zienswijze is hieronder per thema samengevat.</p> <p>Bestaande situaties</p> <p>De indiener geeft aan namens een aantal ondernemers een zienswijze in te dienen. Indiener is van mening dat dit grote gevolgen heeft voor de toeristische sector en voor de particuliere logiesverstrekkers. Indiener geeft aan dat een aantal logiesverstrekkers zich heeft gemeld omdat zij zich zorgen maken omdat zij niet passen binnen de nieuwe verordening omdat ze het nooit formeel geregeld hebben. (meer dan 40 %, geen omgevingsvergunning etc.) en zij lijken nu geen kant meer op te kunnen. Volgens indiener geeft dit veel onzekerheid bij de bestaande ondernemers.</p> <p>De indiener geeft daarbij ook aan dat de ontwikkeling dat investeerders de lacune opvullen niet de manier is waarop de sector de uitbreiding zou willen zien en in dat opzicht vindt indiener de verordening begrijpelijk en terecht.</p>	<p>Bestaande situaties</p> <p>De indiener geeft aan dat een aantal verontruste logiesverstrekkers zich bij indiener heeft gemeld. Onduidelijk is hoeveel ondernemers/logiesverstrekkers dit betreft en of dit particulieren of professionele logiesbedrijven zijn.</p> <p>De bestaande situaties waaraan de indiener refereert lijken te gaan om illegale situaties waarvoor geen omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend. Voor de bestaande situaties geldt ook dat permanente toeristische verhuur in overeenstemming moet zijn met de regels in het bestemmingsplan. Hierin wordt bepaald gebruik toegestaan en ander gebruik niet. Voor het afwijkende gebruik moet ook altijd een omgevingsvergunning worden aangevraagd.</p> <p>Uiteraard kunnen bezorgde logiesverstrekkers voor vragen over individuele casussen terecht bij de gemeente. Hiervoor kan men, zoals ook aangegeven in het voorstel bij de verordening, zich wenden tot het informatieloket via info@katwijk.nl. Eerder is al, voorafgaand aan de inspraakperiode een informatiebijeenkomst</p>	<p>Geen aanleiding om de verordening aan te passen.</p>

Niet in lijn met toeristische agenda

De indiener is van mening dat deze verordening diametraal staat tegenover het door de gemeente Katwijk eerder vastgestelde Toeristisch Beleidsplan dat is opgegaan in de Economische Agenda.

Indiener geeft aan dat er altijd gepleit is voor een uitbreiding van 1000 bedden voor toeristische verhuur omdat keer op keer blijkt dat de economische factor toerisme groei voor de hele gemeente Katwijk op kan leveren. Mooie geschikte locaties worden steeds weer bestemd voor wonen (Savoy, de Visserijschool, de Rabobank, terrein Zeehospitium, het oude Riche).

Indiener vraagt zich af wat er, als door deze verordening ook nog eens de traditionele sector, vrijwel altijd gevestigd in woonhuizen in Katwijk zwaar wordt getroffen dan nog terecht

georganiseerd. Hier konden inwoners, ondernemers en andere betrokkenen terecht met vragen over de verordening.

Indiener constateert dat investeerders de lacunes opvullen en panden opkopen om te verkameren voor toeristische verhuur en dat dit niet de manier is waarop de sector de uitbreiding willen zien en in die zin deze verordening terecht en begrijpelijk is. Deze opvatting deelt het college en juist daarom is het nodig om heldere regels te stellen over het gebruik van woonruimte. Daarbij delen wij ook vanuit economisch perspectief de opvatting dat een verordening nodig is, om enerzijds beter zicht te krijgen op de sector en anderzijds van daaruit naar doorontwikkeling en kwaliteitsontwikkeling te streven. Ook willen wij nogmaals aangeven dat dit een nadrukkelijke wens van de gemeenteraad is en in dat kader de gemeenteraad op 17 februari 2022 het beleidskader gebruik Woonruimte heeft vastgesteld.

Niet in lijn met toeristische agenda

In de Economische Agenda 2015-2019 is een aantal van 200 bedden opgenomen. Bij de herziening van het beleid is de Economische Agenda 2021-2025 vastgesteld. In dit beleidsdocument zijn ten aanzien van het aantal bedden geen kaders opgenomen.

Ook het college onderschrijft de gedachte dat toerisme een bijdrage levert aan de economie van de gemeente Katwijk. Initiatieven uit de markt zullen dan ook worden ondersteund en gefaciliteerd om extra toeristisch (hotel)aanbod te realiseren, waarbij het niet ten koste gaat van woonruimte.

Geen aanleiding om de verordening aan te passen.

komt van deze visie terecht.

Aantal toeristische aanbieders neemt af

Katwijk heeft volgens indiener terecht gekozen voor een bescheiden toeristisch accommodatiebeleid. Gekozen voor leefbaarheid boven grootschalig toerisme. Geen hoogbouw aan de kust, geen grote hotels maar voortbouwen op kleinschalige familiehotels en particuliere verhuur, met de bijzondere aandacht en service die kenmerkend zijn voor Katwijk als badplaats. Dit aanbod wordt in het seizoen aangevuld met campings, jachthaven en de laatste jaren de strandhuisjes.

Indiener geeft aan dat het kleinschalige ook kwetsbaar is vanwege het gebrek aan continuïteit. De zo geroemde Katwijkse kleinschalige toeristische sector bestaat voor een groot deel uit individuele ondernemers. Dit is constant in ontwikkeling. Per saldo is het aantal panden met een bedrijfsmatig toeristische logiesbestemming over een langere reeks van jaren gedaald en indiener geeft hier enkele voorbeelden van.

Aantal toeristische aanbieders neemt af

De verordening maakt voor wat betreft Bed & Breakfast en vakantieverhuur niet minder mogelijk, maar biedt inwoners juist meer ruimte om op beperkte schaal een (deel van de) woning toeristisch te verhuren.

De verordening heeft als doel de schaarse woningvoorraad te beschermen en het onttrekken van woningen aan de woningvoorraad tegen te gaan zodat Katwijkse doorstromers en starters hier een plek kunnen blijven vinden. In dat kader zijn heldere regels opgenomen in de verordening. Hierbij is ook nadrukkelijk aandacht voor de toeristische functie van de badplaats Katwijk en staat dit het gebruik van een deel van een woning voor Bed & Breakfast (mits ook een omgevingsvergunning is verleend) en vakantieverhuur niet in de weg. Daarmee wordt juist een bijdrage geleverd aan het toeristisch product en wordt kleinschalig aanbod mogelijk gemaakt. Daarbij gaat het om de leefbaarheid in wijken en buurten. Dit was ook een belangrijk aandachtspunt dat uit de enquête onder inwoners van Katwijk naar voren kwam.

Geen aanleiding om de verordening aan te passen.

<p>Balans woningvoorraad en toeristisch aanbod Ten aanzien van een goede balans tussen het behoud van de woningvoorraad en het toerisme en over het toeristische karakter van Katwijk welke bepaald wordt door kleinschalig aanbod merkt de indiener op dat de verordening daar geen verbetering maar een verslechtering in brengt. Indiener geeft aan dat veel particuliere kamerverhuur is verdwenen. Gast én gastgever krijgen steeds meer behoefte aan privacy, ruimte en meer luxe. Uitbreiding zit meer en meer in studio's en appartementjes met eigen opgang en privacy.</p> <p>Vakantieverhuur Indiener is van mening dat de 60-dagen regeling ook geen oplossingen gaat bieden voor het tekort aan bedden maar de drukte in de zomer alleen nog meer zal toenemen omdat degene die gebruik maakt van deze regeling altijd zal kiezen voor de maanden juli en augustus waarin je bijna garantie hebt op 100 procent bezetting. Voor het draagvlak van de lokale middenstand is juist spreiding van het toerisme over het jaar belangrijk. In kleinschalige hotels en logies slagen erin het hele jaar door toeristen te trekken naar Katwijk. Maar door deze verordening wordt starten of uitbreiden moeilijk of onmogelijk gemaakt.</p> <p>Opnemen uitzonderingsbepalingen Namens de toeristische sector doet de indiener een dringend beroep om een uitzonderingsbepaling te maken, waardoor bedrijven en particulieren die al actief zijn in de toeristische verhuur dat nu alsnog kunnen legaliseren en dat eerdere aanpassingen (verkoop van panden, waardoor uit de toeristische verhuur zijn gehaald) verdisconteerd worden in een vergunning voor toeristische verhuur voor bestaande bedrijven.</p>	<p>Balans woningvoorraad en toeristisch aanbod Zoals reeds in de beantwoording aangegeven staan wij positief tegenover initiatieven vanuit de markt, mits dit passend is binnen de planologische regelgeving en het gemeentelijk beleid. Het uitgangspunt is dat dit niet ten koste mag gaan van de bestaande woningvoorraad, maar in beginsel zullen wij nieuwe plannen voor kleinschalige boutiquehotels en/of (apart)hotels waar mogelijk zeker ondersteunen en faciliteren.</p> <p>Vakantieverhuur De verordening heeft als hoofddoelstelling om de schaarse woningvoorraad te beschermen. Primair zijn woningen bedoeld om in te wonen en niet als toeristisch verblijf. De regeling voor vakantieverhuur is een 'aanvulling' op het Wonen en biedt eigenaren/bewoners (het gaat hier dus niet om ondernemers) de mogelijkheid om tijdens vakanties hun woning toeristisch te verhuren en daarbij kleinschalig toeristisch aanbod aan te bieden. Ook in het kader van de leefbaarheid is dit tot een maximum aantal dagen beperkt. Het is aan de eigenaren/bewoners hoe zij het aantal dagen verdelen over het kalenderjaar.</p> <p>Opnemen uitzonderingsbepalingen Voor het gebruik van (deel van) een woning voor B&B is in de meeste gevallen, los van de verordening, een omgevingsvergunning nodig. Dit wordt individueel getoetst aan de geldende planologische kaders.</p> <p>In de zienswijze wordt in algemene zin gesproken over situaties waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend. Om hoeveel situaties het gaat en welke gevallen het specifiek betreft wordt in de zienswijze niet nader toegelicht.</p>	<p><i>Geen aanleiding om de verordening aan te passen.</i></p> <p><i>Geen aanleiding om de verordening aan te passen.</i></p> <p><i>Geen aanleiding om de verordening aan te passen.</i></p>
---	--	--

De sector hoopt dat het college zich hiervoor sterk wil maken en inziet dat met deze verordening het kind met het badwater wordt weggegooid. Gevraagd wordt een uitzonderingspositie in te bouwen voor logiesverstrekkers die al jaren bezig zijn, in gesprek te gaan en te zoeken naar een oplossing voor deze ondernemers.

Wat betreft een uitzonderingspositie voor logiesverstrekkers is in de bestemmingsplannen overgangsrecht opgenomen. Indien men het gebruik voort wil zetten, dan kan er een vooroverleg of omgevingsvergunning aanvraag worden ingediend via info@katwijk.nl t.a.v. Team Vergunningen. Voor alle gevallen zal een individuele toetsing plaatsvinden.