

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;

BESLUIT vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening gemeente Katwijk

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1. Begrippen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Adres: het adres als geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG);
- b. Akte van levering: het document waarmee de overdracht van een woning of ander onroerend goed gestalte krijgt;
- c. Basisregistratie personen / BRP: de basisregistratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- d. Bed & Breakfast: vorm van toeristische verhuur waarbij de hoofdbewoner een deel van de woonruimte, ondergeschikt aan de woonfunctie, (kortdurend) toeristisch verhuurt en zelf in de woonruimte verblijft;
- e. Betaalbare koopwoning: een koopwoning die valt binnen de prijsgrenzen als bedoeld in artikel 3, lid 2 van de Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk;
- f. Bewoner: een persoon die zijn of haar hoofdverblijf heeft in de desbetreffende woonruimte. Hieronder kan tevens de hoofdbewoner worden verstaan;
- g. Bloed- of aanverwantschap in de eerste graad: de verwantschap tot ouders en kinderen, tot de partners van kinderen, en tot de ouders en kinderen van de partner. Verwantschap door adoptie valt hier ook onder;
- h. Bloed- of aanverwantschap in de tweede graad: de verwantschap tot grootouders en kleinkinderen, broers en zussen, tot partners van broers en zussen, en tot de grootouders, kleinkinderen, broers en zussen van de partner. Verwantschap door adoptie valt hier ook onder;
- i. Bouwkundige splitsing: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten of in die verbouwde staat te houden (woningvorming);
- j. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk;
- k. Datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- l. Doelgroepenverordening: verordening doelgroepen woningbouw Katwijk;
- m. Eigenaar van een woonruimte: de juridisch eigenaar van een woonruimte die door middel van een notariële akte eigenaar is geworden, of de eigenaar van een lidmaatschapsrecht in een coöperatieve vereniging dat deze eigenaar het gebruiksrecht op een woonruimte geeft;
- n. Gebruiksoppervlak: netto gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- o. Formulier: het formulier dat op de website van de gemeente Katwijk (www.katwijk.nl) beschikbaar is gesteld ten behoeve van het indienen van een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in de Huisvestingsverordening;
- p. Hoofdverblijf: het adres waar iemand de afgelopen twaalf maanden overheersend verbleef, zijnde ten minste 183 nachten, en waar het centrum van diens levensbelangen ligt;
- q. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen;
- r. Huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014;
- s. Huisvestingsverordening: een verordening als bedoeld in artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;
- t. Huurprijs: het bedrag dat bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte;
- u. Inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;

- v. Kamerverhuur: verhuur van onzelfstandige woonruimten waarbij de hoofdbewoner(s) een eigen kamer heeft/hebben, maar een of meerdere voorzieningen deelt/delen met andere bewoners;
- w. Koopprijs: prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald;
- x. Kwetsbare doelgroepen: personen in Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en jeugdhulp, licht verstandelijk beperkten en ouderen die een zorgvraag hebben;
- y. Middeldure huurprijsgrens: de maximale huurprijs genoemd in de Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk;
- z. Omgevingsvergunning: omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de rechtsopvolger van deze wet;
- aa. Omzetten: het wijzigen van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte(n), als bedoeld in art. 21, lid 1, sub c van de Huisvestingswet 2014;
- bb. Onttrekken: het anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, onttrekken aan de bestemming tot bewoning, als bedoeld in art. 21, lid 1, sub a van de Huisvestingswet 2014;
- cc. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond en waarvan de keuken of sanitaire voorzieningen gedeeld moeten worden met de bewoner(s);
- dd. Samenvoeging: het samenvoegen van twee of meer woonruimten;
- ee. Short Stay: het tijdelijk verblijven in een zelfstandige woning voor een periode van minimaal één maand en maximaal zes maanden;
- ff. Sociale huurprijsgrens: het bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag;
- gg. Splitsing: het juridisch opsplitsen van woonruimte in meerdere appartementsrechten (kadastrale splitsing);
- hh. Splitsingsvergunning: een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014;
- ii. Toeristische verhuur: in een woonruimte tegen betaling bieden van tijdelijk verblijf ten behoeve van toeristisch verblijf aan personen die op het betreffende adres niet als ingezetene zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen;
- jj. Vakantieverhuur: toeristische verhuur van woonruimte, waarbij de hoofdbewoner de woonruimte, waar hij zelf ingeschreven staat, incidenteel, voor een korte periode en tijdens zijn eigen afwezigheid, toeristisch verhuurt;
- kk. Verblijfsruimte: een in een gebouw gelegen ruimte voor het verblijven van personen;
- ll. Verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014;
- mm. Wet: de Huisvestingswet 2014, met inbegrip van eventueel later vastgestelde wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving;
- nn. Wonen: het hebben van het hoofdverblijf;
- oo. Woning: een zelfstandige woonruimte, of een geheel aan onzelfstandige woonruimten die onderdeel uit maken van hetzelfde adres;
- pp. Woningcorporatie: een organisatie die zich zonder winstoogmerk richt op het bouwen, beheren en verhuren van sociale en betaalbare woonruimte zoals bedoeld in het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;
- qq. Woningdelen: het in gezamenlijkheid gebruiken van een woning door twee of meer volwassenen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen en waarbij geen sprake is van onzelfstandige bewoning en waar wel gebruik gemaakt wordt van één huurcontract/koopcontract voor de hele woning;
- rr. Woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten of in die verbouwde staat te houden (bouwkundige splitsing);
- ss. Woonruimte: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor wonen;
- tt. WOZ waarde: de waarde van een onroerende zaak op de waardepeildatum zoals vastgesteld op grond van de Wet waardering onroerende zaken;
- uu. 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

Paragraaf 2.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 2. Werkingsgebied

Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet zijn alle woonruimten in de gemeente Katwijk aangewezen waarvan de WOZ-waarde op de genoemde peildatum niet meer bedraagt dan € 420.000 (peildatum WOZ waarde 1 januari 2021).

Artikel 3. Reikwijdte vergunningplicht

Het is verboden om zonder vergunning van het college een woonruimte, aangewezen in artikel 2:

1. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning geheel of gedeeltelijk te onttrekken of onttrokken te houden;
2. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
3. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte(n) om te zetten of omgezet te houden;
4. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.

Algemene weigerings- en intrekingsgronden

Artikel 4. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3 kan door het college worden geweigerd als:

1. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting woningvorming gediende belang;
2. niet wordt voldaan aan de ingevolge dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden;
3. 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;
4. sprake is van hetgeen beschreven staat in artikel 3 van de Wet bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 5. Intrekingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3 kan door het college worden ingetrokken, als:
 - a. niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd;
 - d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand;
 - e. niet wordt voldaan aan de ingevolge dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden of voorschriften.
2. Het college is bevoegd om op grond van artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur de vergunning als bedoeld in artikel 3 in te trekken.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Voorwaarden en indieningsvereisten

Onttrekkingsvergunning voor Short Stay

Artikel 6. Voorwaarden voor verlening onttrekkingsvergunning voor Short Stay

In afwijking van artikel 4 kan het college een onttrekkingsvergunning voor Short Stay verlenen indien:

1. er sprake is van verhuur aan en verblijf door maximaal één huishouden;
2. er sprake is van een huurovereenkomst van minimaal één maand en maximaal zes maanden;
3. het verblijf werk gerelateerd is;
4. er geen sprake is van toeristische verhuur;
5. er sprake is van maximaal twee verhuringen gedurende de periode waarvoor de vergunning verstrekt wordt;
6. de vergunning wordt afgegeven voor de duur van maximaal één jaar;
7. er voor het desbetreffende adres gedurende de afgelopen twee jaar geen onttrekkingsvergunning voor Short Stay is verstrekt; en
8. de woonruimte niet is gelegen in gebied A (bijlage 1).

Artikel 7. Indieningsvereisten

1. Een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning voor Short Stay als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een voorgeschreven formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. de dagtekening;
 - b. naam en adres van de eigenaar van de te onttrekken woonruimte;
 - c. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde onttrekking;
 - d. het adres van de te onttrekken woonruimte;
 - e. een duidelijke omschrijving van de aanvraag en motivering van het verzoek;
 - f. een recent kadastraal uittreksel en een uittreksel van de kadastrale kaart van het gebouw;
 - g. naam en adres van het hoofdverblijf van de huurder(s);
 - h. de huurovereenkomst.
3. Het college kan bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, verzoeken om aanvullende gegevens te verstrekken of, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Omzettingsvergunning voor inwoning

Artikel 8. Voorwaarden voor verlening omzettingsvergunning voor inwoning

In afwijking van artikel 4 kan het college een omzettingsvergunning voor inwoning verlenen, indien:

1. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en op het desbetreffende adres staat ingeschreven in de BRP;
2. de hoofdbewoner aan maximaal vier personen verhuurt in maximaal twee kamers; en
3. dit niet meer dan 30% van het totale gebruiksoppervlak van de woning bedraagt, met een max. van 40m².

Artikel 9. Uitzonderingen op de vergunningplicht voor inwoning

Voor inwoning is geen omzettingsvergunning vereist als bedoeld in artikel 3, mits en zolang:

1. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en op desbetreffende adres staat ingeschreven in de BRP, en
2. de hoofdbewoner aan maximaal twee personen tegelijk verhuurt.

Omzettingsvergunning voor woningdelen

Artikel 10. Voorwaarden voor verlening omzettingsvergunning voor woningdelen

In afwijking van artikel 4 kan het college een omzettingsvergunning voor woningdelen verlenen, indien:

1. de woning wordt gedeeld door maximaal vier personen;
2. het gebruiksoppervlak van de woning minimaal 70m² bedraagt; en
3. er sprake is van één gezamenlijk huurcontract/koopcontract.

Omzettingsvergunning voor kamerverhuur

Artikel 11. Voorwaarden voor verlening omzettingsvergunning voor kamerverhuur

In afwijking van artikel 4 kan het college een omzettingsvergunning voor kamerverhuur verlenen, indien:

1. er sprake is van kamerverhuur aan specifieke kwetsbare doelgroepen, aan maximaal vier personen;
2. de bewoners adequate zorg en/of begeleiding ontvangen en er sprake is van een inkooprelatie met de gemeente Katwijk (Wmo of Jeugd), de zorgverzekeraar of het Zorgkantoor;
3. de kamerverhuur naar het oordeel van het college niet leidt tot aantasting van het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt;
4. het gebruiksoppervlak van de woning minimaal 100 m² bedraagt; en
5. in de woonruimte een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 20 m² aanwezig is en per persoon is ten minste 12m² niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte aanwezig.

Aanvraag omzettingsvergunning

Artikel 12. Indieningsvereisten

1. Een aanvraag voor vergunning voor een omzetting als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een voorgeschreven formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de dagtekening;
 - b. naam en adres van het hoofdverblijf van de eigenaar van de om te zetten woonruimte;
 - c. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
 - d. het adres van de om te zetten woonruimte;
 - e. een duidelijke omschrijving van de aanvraag en een motivering van het verzoek;

- f. de gegevens over de bestaande situatie welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het gebruiksoppervlak, de woonlaag en een door een deskundige gemaakte beschrijving en beoordeling van de bouwkundige staat vanonderhoud;
 - g. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het gebruiksoppervlak, het aantal kamers, de beoogde doelgroep, de bouwtekening, en voor zover aanwezig overige publiekrechtelijk toestemmingen of vergunningen in verband met de realisatie van de beoogde situatie;
 - h. een recent kadastraal uittreksel en een uittreksel van de kadastrale kaart van het gebouw.
3. Het college kan bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, verzoeken om aanvullende gegevens te verstrekken of, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Vergunning voor woningvorming

Artikel 13. Voorwaarden voor verlening vergunning voor woningvorming

1. In afwijking van artikel 4 kan het college een vergunning voor woningvorming verlenen, indien:
 - a. de woonruimte die wordt verbouwd een zelfstandige woning is en een gebruiksoppervlak heeft van tenminste 135 m²; en
 - b. door de verbouwing twee of meer zelfstandige woonruimten (koop en/of huur) worden gevormd waarvan de kleinste woonruimte een gebruiksoppervlak van ten minste 35m² heeft; en
 - c. bij woningvorming van twee zelfstandige huurwoningen de huurprijs bij woonruimte(n) met een gebruiksoppervlak van 35m² tot 50m² maximaal de sociale huurprijsgrens bedraagt en de huurprijs bij woonruimte(n) met een gebruiksoppervlak vanaf 50m² tot en met 70m² maximaal de middeldure huurprijsgrens bedraagt; of
 - d. bij woningvorming van drie of meer zelfstandige huurwoningen, minimaal twee derde van het aantal te realiseren woningen voldoet aan de huurprijsgrenzen zoals genoemd onder c.
 - e. de woonruimte(n) zoals bedoeld in artikel 13 lid 1 onder c en d conform de uitgangspunten in de doelgroepenverordening in stand wordt gehouden.
2. Het college kan aan de woningvormingsvergunning een voorschrift verbinden dat de nieuw gevormde woningen bij verhuur worden verhuurd tegen maximaal de middeldure huurprijsgrens als bedoeld in de doelgroepenverordening.

Artikel 14. Indieningsvereisten

1. Een aanvraag voor een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een voorgeschreven formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de dagtekening;
 - b. naam en adres van het hoofdverblijf van de eigenaar de te verbouwen woonruimte;
 - c. het adres van de te verbouwen woonruimte;
 - d. een duidelijke omschrijving van de aanvraag en een motivering van het verzoek;
 - e. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het gebruiksoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
 - f. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs of verkoopprijs, de bouwtekening en voor zover aanwezig overige publiekrechtelijk toestemmingen of vergunningen in verband met de realisatie van de beoogde situatie en het aantal niet-openbare parkeerplaatsen dat ter beschikking staat aan de bewoners van de in de beoogde situatie te realiseren zelfstandige woonruimten;
 - g. een recent kadastraal uittreksel en een uittreksel van de kadastrale kaart van het gebouw.
3. Het college kan bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, verzoeken om aanvullende gegevens te verstrekken of, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Vergunning voor samenvoeging

Artikel 15. Voorwaarden verlening vergunning voor samenvoeging

Het college kan een vergunning voor samenvoeging verlenen, indien:

1. het een samenvoeging van een eerder gesplitste woonruimte betreft; en
2. het een samenvoeging van woonruimten betreft met een huurprijs boven de middeldure huurprijsgrens of het een samenvoeging betreft van woningen met een verkoopprijs boven de maximale verkoopprijsgrens van een betaalbare koopwoning zoals opgenomen in de doelgroepenverordening.

Artikel 16. Indieningsvereisten

1. Een aanvraag voor vergunning voor samenvoeging als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een voorgeschreven formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de dagtekening;
 - b. naam en adres van het hoofdverblijf van de eigenaar van de samen te voegen woonruimten;
 - c. het adres van de te verbouwen woonruimten;
 - d. een duidelijke omschrijving van de aanvraag en een duidelijke motivering van het verzoek;
 - e. de gegevens over de bestaande situatie met daarbij een afschrift van de eerder verleende woningvormingsvergunning;
 - f. de gegevens over de beoogde situatie met daarbij een opgave van de gebruiksoppervlakten in vierkante meters van de samen te voegen woonruimten;
 - g. een recent kadastraal uittreksel en een uittreksel van de kadastrale kaart van het gebouw.
3. Het college kan bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, verzoeken om aanvullende gegevens te verstrekken of, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Paragraaf 2.2 Vergunning voor splitsing

Artikel 17. Werkingsgebied

Artikel 22 van de wet is van toepassing op alle gebouwen in Katwijk die een woonruimte met een WOZ-waarde tot € 420.000,00 (prijspeil WOZ-waarde: 1 januari 2021) bevatten.

Artikel 18. Reikwijdte vergunningplicht

1. Het is verboden een recht op een gebouw als bedoeld in artikel 17, zonder vergunning van het college te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Onder woonruimte genoemd in het eerste lid wordt verstaan alle woonruimte als bedoeld in artikel 2.

Algemene weigerings- en intrekingsgronden

Artikel 19. Weigeringsgronden

Het college kan de splitsingsvergunning weigeren indien:

1. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de woningsplitsing gediende belang;
2. 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 en de maximale huurprijs voor één of meer van die woonruimten onder de middeldure huurprijsgrens ligt;
3. sprake is van hetgeen beschreven staat in artikel 3 van de Wet bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 20. Intrekingsgronden

Het college kan een splitsingsvergunning intrekken indien:

1. niet binnen één jaar nadat de beschikking is afgegeven, is overgegaan tot overschrijving in openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
2. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
3. in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of
4. niet wordt voldaan aan de ingevolge dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden of voorschriften.

Voorwaarden en indieningsvereisten

Artikel 21. Voorwaarden voor verlening splitsingsvergunning

1. In afwijking van artikel 19 kan het college een vergunning voor splitsing verlenen, indien:
 - a. de woonruimte die wordt gesplitst een zelfstandige woning is en een gebruiksoppervlak heeft van tenminste 135 m²;

- b. twee of meer woonruimten ontstaan waarvan de kleinste woonruimte een gebruiksoppervlak van ten minste 35 m² heeft;
2. Het college kan als voorschrift aan de vergunning verbinden dat de nieuw gesplitste woningen bij verhuur worden verhuurd tegen maximaal de middeldure huurprijsgrens zoals bedoeld in artikel 13 lid 1 onder c en d van deze verordening.

Artikel 22. Indieningsvereisten

1. Een aanvraag voor een vergunning voor splitsing als bedoeld in artikel 22 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een voorgeschreven formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. dagtekening;
 - b. het adres van de onroerende zaak of zaken waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - c. de naam en het adres van de eigenaar van de onroerende zaak of zaken waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - d. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - e. een door een deskundige opgemaakt rapport 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 bouwkundige staat van onderhoud;
 - f. een duidelijke omschrijving van de aanvraag en een duidelijke motivering van het verzoek;
 - g. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, puntentelling per woonruimte conform het woningwaarderingstelsel, het aantal kamers, het gebruiksoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
 - h. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs of verkoopprijs, de bouwtekening en voor zover aanwezig overige publiekrechtelijk toestemmingen of vergunningen in verband met de realisatie van de beoogde situatie en het aantal niet-openbare parkeerplaatsen dat ter beschikking staat aan de bewoners van de in de beoogde situatie te realiseren zelfstandige woonruimten;
 - i. een recent kadastraal uittreksel en een uittreksel van de kadastrale kaart van het gebouw.
3. Het college kan bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, verzoeken om aanvullende gegevens te verstrekken of, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Hoofdstuk 3: Toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 23. Werkingsgebied

Het verbod als bedoeld in artikel 23a, eerste lid en artikel 23b, eerste en tweede lid, van de wet is van toepassing op alle woonruimten die zijn gelegen in de gemeente Katwijk.

Artikel 24. Registratieplicht

Het is verboden woonruimte aan te bieden voor toeristische verhuur in welke vorm dan ook, zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

Artikel 25. Bed & Breakfast

Het is verboden om woonruimte in gebruik te geven voor Bed & Breakfast als bedoeld in artikel 23 indien hier geen omgevingsvergunning voor is verleend.

Artikel 26. Nachtcriterium en meldplicht voor vakantieverblijf

1. Onverminderd artikel 24 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 23 voor meer dan 63 nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor vakantieverblijf.
2. Onverminderd artikel 24 en het eerste lid is het verboden om woonruimte als bedoeld in artikel 23 in gebruik te geven voor vakantieverblijf zonder iedere verhuring en het aantal nachten van iedere verhuring vooraf te melden bij het college.
3. De melding wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverblijf.

Algemene bepalingen toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 27. Aanvraag registratienummer

Aanvragen voor een registratienummer als bedoeld in artikel 24 worden gedaan door degene die een woonruimte of een deel daarvan aanbiedt voor toeristische verhuur via het landelijke registratiesysteem.

Artikel 28. Melding vakantieverhuur

Een melding als bedoeld in artikel 26, derde lid, wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft door gebruikmaking van een voorgeschreven formulier.

Artikel 29. Zorgplicht en verboden aanbieder

1. De aanbieder die een woonruimte toeristisch heeft verhuurd, zorgt ervoor dat door gedragingen in of vanuit de verhuurde woonruimte, het bijbehorende erf of de onmiddellijke nabijheid van de woonruimte geen ernstige of herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt door toedoen van de huurders of hun bezoekers;
2. Het college kan de aanbieder voor maximaal een jaar toeristische verhuur verbieden indien de aanbieder de eisen aan toeristische verhuur uit deze verordening heeft overtreden en een toezichthouder de overtreding heeft vastgesteld.

Artikel 30. Publicatieverbod aanbiedingen

1. Het is voor degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur verboden om een aanbod tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur te publiceren zonder dat daarbij een registratienummer is vermeld.
2. Het is voor degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur verboden aanbiedingen van een woonruimte gedurende de rest van het jaar te tonen, indien diegene door het college ervan in kennis is gesteld dat die specifieke woonruimte reeds voor het maximum aantal nachten als bedoeld in artikel 26 in dat jaar in gebruik is gegeven voor toeristische verhuur.
3. Het college kan een aanwijzing geven aan degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur om de aanbieder voor toeristische verhuur van de aanbieder, aan wie een verbod tot het in gebruik geven van een woning voor toeristische verhuur als bedoeld in artikel 29 is opgelegd, te blokkeren.

Artikel 31. Informatieplicht

Degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimten, informeert degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur over de registratieplicht als bedoeld in artikel 24 en het nachtcriterium en de meldplicht als bedoeld in artikel 26.

Artikel 32. Overgangsbepaling

1. Voor aanbieders die woonruimte aanbieden voor toeristische verhuur geldt de registratieplicht, zoals opgenomen in artikel 24 met ingang van 1 januari 2024.
2. Voor degene die woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur geldt de meldplicht zoals bedoeld in artikel 26 en 28 met ingang van 1 januari 2024.

Hoofstuk 4: Opkoopbescherming

Artikel 33. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Het is verboden om een beschermde woonruimte gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar, te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van het college.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:
 - a. die gelegen is in de gemeente Katwijk en
 - b. waarvan de WOZ-waarde op de genoemde peildatum niet meer bedraagt dan € 420.000 (peildatum WOZ waarde 1 januari 2021) en
 - c. die op de datum van inschrijving als bedoeld in lid 1:
 1. vrij was van huur en gebruik;
 2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
 3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
 - d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
 - e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.
3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken op de peildatum van 1 januari 2021.

Artikel 34. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (weigering van de vergunning op grond van de Wet Bibob) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend indien:
 - a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
 - b. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt, of
 - c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
2. In de gevallen, genoemd in artikel 34, lid 1, aanhef en onder a en b, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 35. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (weigering van de vergunning op grond van de Wet Bibob) niet van toepassing is, kan het college een verhuurvergunning opkoopbescherming verlenen indien:
 - a. de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;
 - b. de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie; of
 - c. een woning als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement is opgeleverd en waarover aantoonbare programmatische afspraken zijn gemaakt en waarop de doelgroepenverordening van toepassing is.
2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (weigering van de vergunning op grond van de Wet Bibob) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van het college zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 34, kan de vergunning worden geweigerd.

Artikel 36. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Een aanvraag voor een verhuurvergunning opkoopbescherming kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte en wordt ingediend door gebruikmaking van een voorgeschreven formulier.

Artikel 37. Indieningsvereisten

1. Bij een aanvraag van de verhuurvergunning opkoopbescherming worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
 - b. het adres van de woonruimte;
 - c. bewijs van inschrijving van de akte van levering bij het Kadaster.
2. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 34, eerste lid, aanhef en onder a worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt.
3. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 34, eerste lid, aanhef en onder b wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven, mede aangeleverd.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 34, eerste lid, aanhef en onder c worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
5. Het college kan het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig acht.

Artikel 38. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (intrekken van de vergunning op grond van de Wet Bibob), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

Hoofdstuk 5: Verdere bepalingen

Paragraaf 5.1 Handhaving en toezicht

Artikel 39. Bestuurlijke boete

- Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 21, 22, eerste lid en 23a, eerste en derde lid, 23b, eerste en tweede lid, 23e en artikel 41 van de wet, of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
- Het college bepaalt de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig onderstaande tabel:

Overtreding	Artikel in HVV en HVV	Bij 1e overtre- ding	Bij 2 ^e overtre- ding	Bij 3e en volgende overtre- ding
Het onttrekken, omzetten, woningvormen, samenvoegen of splitsen zonder vergunning. Het zonder vergunning in staat houden van de onttrokken, omgezette of verbouwde situatie	Artikel 3 en 18 jo artikel 21 en 22 van de wet	€ 17.500	€ 22.500	€ 22.500
Het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	Artikel 24 jo artikel 23a eerste lid van de wet	€ 2.500	€ 7.500	€ 9.000
In gebruik geven van woonruimte voor vakantieverhuur voor meer dan 63 dagen per jaar	Artikel 26 jo artikel 23b eerste lid van de wet	€ 7.500	€ 15.000	€ 22.500
In gebruik geven van woonruimte voor vakantiehuur zonder melding	Artikel 26 jo artikel 23b tweede lid van de wet	€ 2.500	€ 7.500	€ 9.000
Publicatie van een advertentie door degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte (dienstverlener) na in kennisstelling bereik maximumcriterium	Artikel 30. jo artikel 23e van de wet	€ 9.000	€ 9.000	€ 9.000
Publicatie van een advertentie door degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur zonder registratienummer door een platform voor toeristische verhuur	Artikel 30 jo artikel 23a derde lid van de wet	€ 9.000	€ 9.000	€ 9.000
De verhuurder niet over de geldende regels van toeristische verhuur informeren door degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte	Artikel 31 jo artikel 23d van de wet	€ 9.000	€ 9.000	€ 9.000
Het zonder geldige vergunning in gebruik geven van woonruimte binnen het gebied waar de verhuurvergunning opkoopbescherming verplicht is	Artikel 33 jo artikel 41 eerste lid van de wet	€ 45.000	€ 90.000	€ 90.000
Het overtreden van de voorwaarden of voorschriften	Artikelen 6, 8, 10, 11, 13, 15, 21 en 35 jo artikel 24 van de wet	€ 7.500	€ 22.500	€ 22.500

HVV: Huisvestingsverordening gemeente Katwijk

HVV: Huisvestingswet 2014

Paragraaf 5.2 Overgangsrecht en slotbepalingen

Artikel 40. Overgangsbepaling

Het verbod zoals bedoeld in artikel 3, 18 en artikel 25 is niet van toepassing op bestaande legale situaties waarvoor een omgevingsvergunning is verleend of legale situaties die vallen onder het overgangsrecht van het desbetreffende bestemmingsplan.

Artikel 41. Hardheidsclausule

Het college kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken indien het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad of de woonkwaliteit leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 42. Inwerkingtreding en citeertitel

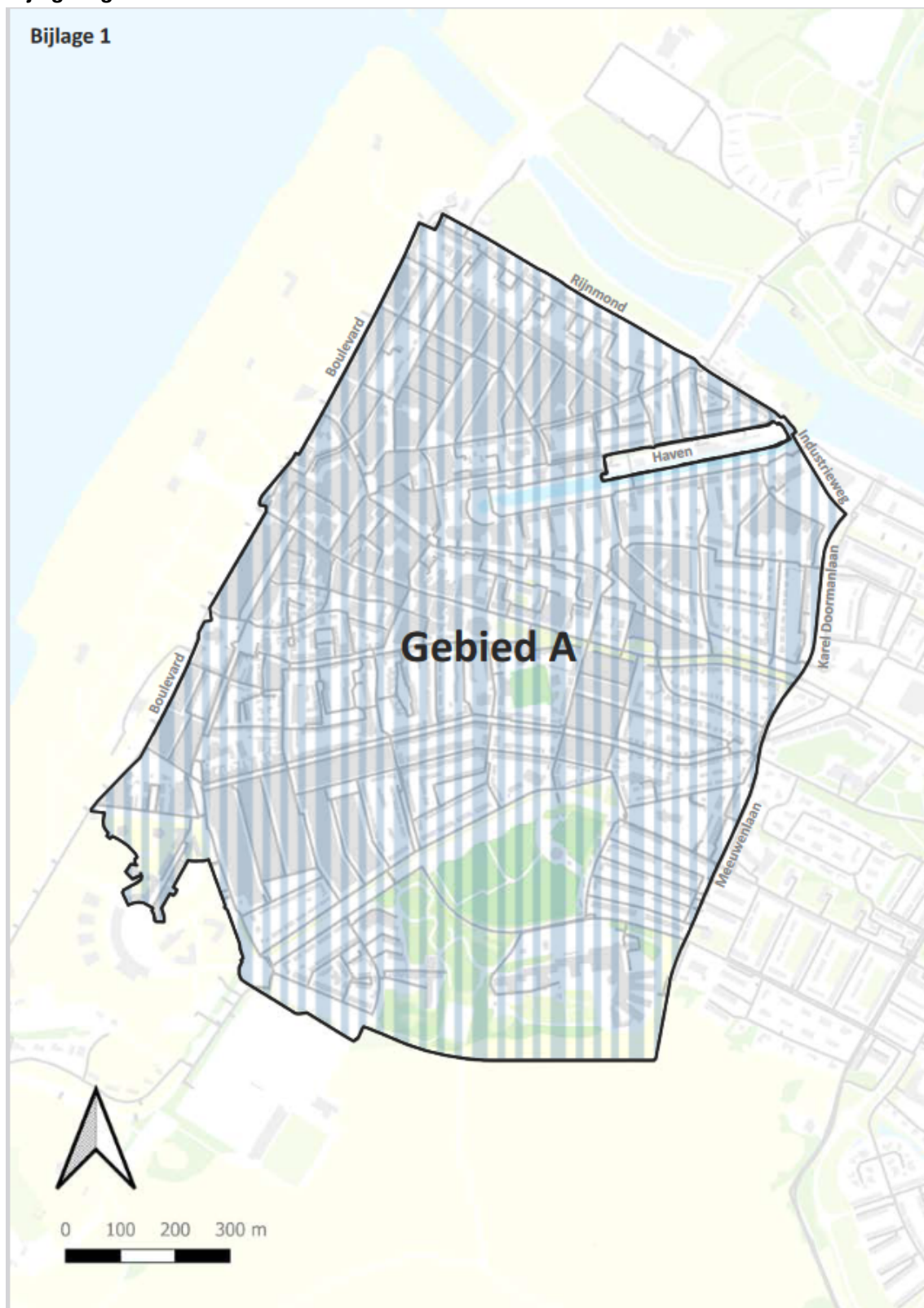
1. Deze verordening treedt in werking op 1 juni 2023.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Katwijk.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 11 mei 2023.

De voorzitter,

De griffier,

Bijlage 1 gebied A



Toelichting Huisvestingsverordening gemeente Katwijk

Algemene toelichting

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.

Het uitgangspunt is dat het instellen van een vergunningplicht voor onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming en splitsing gericht is op het voorkomen van schaarste. Wijzigingen in deze woonruimtevoorraad hebben tot gevolg dat er minder woningen beschikbaar blijven in het schaarste segment en juist door het instellen van regels houdt de gemeente hier grip op en kunnen bepaalde wijzigingen in de voorraad worden tegengegaan. Naast schaarste kunnen ook leefbaarheidsoverwegingen een rol spelen en kan een vergunning geweigerd worden wanneer het zou leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu. Zo kan een gemeente middels een vergunningplicht voor bijvoorbeeld woningvorming of omzetting grip houden op de hoeveelheid woonruimten die ontstaat, de minimale grootte van de woonruimten, het maximum aantal bewoners, het aantal onzelfstandige eenheden etc. en kunnen op deze manier ook aspecten op het gebied van leefbaarheid meegenomen worden.

Behalve regels ten aanzien van wijzigingen in de samenstelling van de voorraad kunnen gemeenten ook regels stellen ten aanzien van toeristische verhuur van woonruimte. Steeds vaker worden woningen uit commerciële motieven toeristisch verhuurd of recreatief gebruikt. Om deze woningonttrekkingen en het opkopen van woningen door beleggers tegen te gaan biedt de wetgever instrumenten zoals de Wet Toeristische verhuur van woonruimte (paragraaf 1a van hoofdstuk 4 in de Huisvestingswet 2014) en de Wet Opkoopbescherming (hoofdstuk 7 in de Huisvestingswet 2014), waarmee de Huisvestingswet 2014 is aangepast.

Om de verschillende instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt in te kunnen voeren is een nadere onderbouwing noodzakelijk. In het Beleidskader Gebruik Woonruimte, vastgesteld door de raad van de gemeente Katwijk op 17 februari 2022, zijn de uitgangspunten voor het gebruik van woonruimte bepaald en toegelicht. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd naar de schaarste in de woningvoorraad en onderzocht in hoeverre er sprake is van het opkopen van woningen door beleggers. Het onderzoek, de analyses en conclusies worden uitgebreid toegelicht in het onderzoeksrapport. In onderstaande toelichting worden de belangrijkste conclusies en onderbouwing voor de invoering van de verordening weergegeven.

Onderbouwing schaarse woningvoorraad

De afgelopen jaren is de woningmarkt verder onder druk komen te staan en is de schaarste aan woonruimte in Katwijk verder toegenomen. Dit uit zich onder andere in een beperkt aanbod van koopwoningen, sterk gestegen prijzen en lange wachttijden voor (sociale) huurwoningen. Om te bepalen welk deel van de voorraad als schaarste-voorraad kan worden aangewezen en een vergunningplicht te kunnen invoeren voor wijzigingen in de samenstelling van de woonruimtevoorraad is nader onderzoek uitgevoerd en de schaarse voorraad bepaald.

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. Daarnaast is gekeken naar de ontwikkeling van de transacties op de koopmarkt. Hieruit blijkt dat tussen 2020 en 2021 het aantal transacties in het prijssegment tussen de NHG-grens en € 420.000 sterk is afgenomen, terwijl het aantal transacties in de prijsklasse daarboven juist sterk toenam. In de laagste prijsklassen zijn er nog weinig transacties in het laatste jaar. Dat bevestigt dat € 420.000 een logische grens is.

Het aanhouden van de peildatum 1 januari 2021 betekent dat er niet jaarlijks geïndexeerd wordt maar in feite hierbij impliciet wordt geïndexeerd. Woningen die op de peildatum in het lage en middeldure segment vielen worden tot de schaarse voorraad gerekend. De marktprijzen kunnen stijgen, maar de schaarse voorraad 'beweegt mee' omdat wordt gekeken naar de WOZ-waarde op een vast moment in het verleden.

Onderzoek

Uit het onderzoek komt naar voren dat de transactiepreizen in de gemeente Katwijk sinds 2018 flink zijn gestegen. Daarbij is de krapte-indicator erg laag. Mensen die op zoek zijn naar een koopwoning hebben erg weinig keuze. De beperkte keuze geldt voor alle woningtypen, maar daarbij hebben potentiële kopers de minste keuze als zij op zoek zijn naar een appartement of tussen/rijwoning. Daarbij is ook de verkooptijd in de afgelopen periode sterk afgenomen. De korte verkooptijd en het feit dat alle woningtypen veelal boven de vraagprijs werden verkocht, duiden op een sterk tekort aan krapte. Daarbovenop is het aantal woningen in de prijsklassen tot € 420.000 de laatste jaren sterk afgenomen. In de prijsklassen daarboven nam het aantal transacties juist toe. De grens van € 420.000 wordt daarmee beschouwd als grens van de schaarse voorraad.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De vergunningplicht ten aanzien van wijzigingen in de samenstelling van de woonruimtevoorraad geldt voor alle woonruimten in Katwijk met een WOZ waarde tot € 420.000 (prijspeil 1 januari 2021). Dit betekent dat alle woningen tot deze prijsgrens onder het toepassingsbereik van de verordening vallen en voor wijzigingen van die woningen een vergunningplicht is ingesteld (hoofdstuk 2). Hieronder wordt een aantal vormen en voorwaarden nader toegelicht.

Onttrekkingsvergunning voor Short Stay

Het onttrekken van een woning met een WOZ waarde tot 420.000 (prijspeil 1 januari 2021) als tweede woning, ten behoeve van toeristische verhuur of ander gebruik is niet toegestaan. Uitsluitend voor Short Stay wordt onder bepaalde voorwaarden een vergunning verleend. Bij Short Stay kan er sprake zijn van een huurovereenkomst voor een zeer beperkte termijn (maximaal zes maanden), bijvoorbeeld in geval van een expat die slechts enkele maanden huisvesting nodig heeft. Vanuit deze invalshoek kan Short Stay in bepaalde gevallen gewenst zijn en kan men hier onder voorwaarden een vergunning voor krijgen. Een voorwaarde is dat maximaal één huishouden in de woning verblijft en daarbij wordt de vergunning voor maximaal één jaar verleend. Ook mag er gedurende de twee jaar voorafgaand aan de aanvraag/verstrekke vergunning geen vergunning zijn afgegeven. Dit betekent dat hoogstens eenmaal per drie jaar een vergunning zou kunnen worden verleend. Aangezien het een niche in de markt is en de verwachting is dat het aantal aanvragen zeer beperkt zal zijn, is ervoor gekozen om geen quotering-regeling op te nemen.

Omzettingsvergunning voor inwoning, woningdelen en kamerverhuur

Voor bepaalde vormen van 'omzetting' zoals woningdeling en inwoning wordt, indien aan de voorwaarden wordt voldaan, een vergunning verleend. Zo kunnen situaties van inwoning gelegen zijn in het helpen van familieleden of bekenden, in bijvoorbeeld het geval van een echtscheiding of een bepaalde zorgbehoefte. Woningdelen biedt bepaalde groepen waaronder jongeren de mogelijkheid om te starten met hun wooncarrière. Het delen van de woonlasten kan het voor deze doelgroep betaalbaar maken om een woning te huren. De vraag onder jongeren en starters uit de eigen gemeente om een kamer te huren is gering. Gezien de beperkte behoefte en de nadelen die eraan kleven wordt kamerverhuur niet toegestaan. Voor specifieke kwetsbare doelgroepen geldt een uitzondering. Deze groepen hebben vaak zeer weinig te besteden waardoor kamerverhuur een meest passende vorm van huisvesting is. Daarnaast hebben deze groepen vaak te maken met multi-problematiek waardoor een grotere woonruimte meestal niet wenselijk is. Indien wordt voldaan aan de in de verordening gestelde voorwaarden wordt kamerverhuur voor deze specifieke doelgroepen toegestaan.

Woningvorming

Met de extra woonruimte die gecreëerd wordt, leidt woningvorming (ook wel bouwkundige splitsing genoemd) tot meer beschikbare woonruimten en biedt dit woningzoekenden meer kans op woonruimte. Anderzijds moet gewaakt worden voor de negatieve effecten van woningvorming. Het risico bestaat dat vanuit commerciële motieven zoveel mogelijk woningen worden gecreëerd. Hierdoor ontstaan zeer kleine woningen met veelal hoge huurprijzen. De betaalbaarheid moet geborgd worden en daarom worden in de verordening duidelijke voorwaarden gesteld ten aanzien van de grootte van de woningen die gevormd worden en de (huur)prijzen die hieraan gekoppeld zijn. Ook moet de nieuw gecreëerde woonruimte in lijn met de doelgroepenverordening behouden blijven voor de doelgroep. Om te voorkomen dat alle woningen ingezet kunnen worden voor woningvorming geldt een minimaal gebruiksoppervlak van 135 vierkante meter voor de bestaande woning die bouwkundig gesplitst wordt. Daarmee moet worden voorkomen dat woningen met een gebruiksoppervlak tot 135m² als gevolg van splitsing uit de voorraad verdwijnen en hierdoor niet meer beschikbaar zijn voor gezinnen.

Toeristische verhuur van woonruimte

Ook in Katwijk heeft de toeristische verhuur van woonruimte via platforms als Booking en Airbnb de afgelopen jaren een enorme vlucht genomen. Woningen worden uit commerciële motieven opgekocht om deze vervolgens toeristisch te verhuren met als gevolg dat woningen worden onttrokken aan de schaarse woningvoorraad. Behalve dat hierdoor minder woningen beschikbaar zijn voor woningzoekenden heeft toeristische verhuur van woonruimte ook effect op de leefbaarheid in een straat of buurt.

Effect op beschikbare woningvoorraad en leefbaarheid

Juist vanwege de grote schaarste aan woonruimte is elke woning nodig om huishoudens te kunnen huisvesten en moet woningonttrekking als gevolg van toeristische verhuur of ander recreatief gebruik worden voorkomen. Naast het feit dat het aantal beschikbare woningen voor woningzoekenden afneemt, heeft toeristische verhuur van woonruimte ook invloed op de woon- en leefomgeving in de wijk of buurt. Deze invloeden kunnen zich voordoen in de vorm van een hogere parkeerdruk, verrommeling van de buitenruimte of (geluids)overlast. Ook kan er sprake zijn van een verminderende sociale cohesie in een straat wanneer steeds meer woningen recreatief worden gebruikt of met een ander tijdelijk doel in de woonruimte wordt verbleven. Het onttrekken van woningen en de effecten hiervan op de leefbaarheid zijn ongewenste ontwikkelingen en daarom is het noodzakelijk ter bescherming van de woning-

voorraad en de leefbaarheid van de woonomgeving regels te stellen met betrekking tot toeristische verhuur van woonruimte.

Een goede balans tussen het behoud van de woningvoorraad en het toerisme

Hierbij geldt uiteraard dat een goede balans moet worden gevonden tussen het behoud van de woningvoorraad en het toerisme. Met name Katwijk aan Zee kent als badplaats een traditie van particulier aanbod van toeristisch verblijf in woningen, vaak in de vorm van Bed & Breakfast waarbij de eigenaar/bewoner van de woning een aantal kamers beschikbaar stelt voor kortdurend toeristisch verblijf. Dit draagt bij aan het toeristisch karakter van de gemeente en zorgt voor kleinschalig aanbod aan toeristische verblijfsaccommodaties. Anderzijds zijn ook de invloeden van toeristische verhuur op de woningvoorraad zichtbaar. Wanneer woningen permanent toeristisch worden verhuurd of gebruikt (bijvoorbeeld als tweede woning), worden deze onttrokken aan de woningvoorraad en zijn de woningen niet meer beschikbaar voor woningzoekenden. Het recreatief gebruik van woonruimte heeft dus een zekere invloed op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte. Daarbij heeft toeristische verhuur van woningen ook effect op de woonomgeving en de sociale cohesie in een straat of buurt.

Bed & Breakfast en vakantieverhuur tot 63 dagen in alle wijken

Gezien de toeristische functie van de badplaats Katwijk is het verzorgen van Bed & Breakfast, waarbij de bewoner aanwezig is en op het adres staat ingeschreven, toegestaan. Het uitgangspunt is dat Bed & Breakfast een nevenfunctie bij het 'Wonen' is en hiervoor is tevens een omgevingsvergunning vereist. Er is in dit geval geen sprake van een woningonttrekking, want de woonfunctie blijft behouden. Conform het beleid en gelet op het feit dat de bewoner altijd aanwezig is, wordt verwacht dat de leefbaarheids-effecten beperkt zijn. Aanvullend wordt in alle wijken in Katwijk vakantieverhuur (tijdens vakantie van de hoofdbewoner) tot 63 dagen per kalenderjaar toegestaan, mits de bewoner gedurende de rest van het jaar zelf in de woning woont en hier ook ingeschreven staat.

Invoering meldplicht en registratieplicht

Om negatieve effecten op de leefbaarheid door toeristische verhuur van woonruimten te beperken wordt een registratieplicht en een meldingsplicht voor vakantieverhuur van kracht. Tevens worden aanbieders van Bed & Breakfast verplicht een registratienummer aan te vragen en te vermelden in de advertentie. Hiermee wordt invulling gegeven aan de Wet toeristische verhuur van woonruimte die per 1 januari 2021 in werking is getreden (paragraaf 1a van hoofdstuk 4 in de Huisvestingswet 2014).

Met de mogelijkheid voor vakantieverhuur tot maximaal 63 dagen per kalenderjaar in alle wijken en het toestaan van Bed & Breakfast blijft het aanbod van kleinschalig particulier toeristisch verblijf behouden. Hiermee wordt enerzijds bijgedragen aan de toeristische functie van de badplaats Katwijk maar wordt anderzijds de juiste balans gevonden tussen het behoud van de woningvoorraad en het aanbod van toeristisch verblijf.

Opkoopbescherming

Om het opkopen van woningen door beleggers tegen te gaan is de regeling opkoopbescherming als onderdeel van de Huisvestingswet 2014 per 1 januari 2022 in werking getreden (hoofdstuk 7 in de Huisvestingswet 2014). De opkoopbescherming maakt het mogelijk om een verbod in te stellen op het verhuren van nieuw aangekochte woningen in het goedkope en middeldure segment. Verhuur van woningen met een WOZ waarde tot € 420.000 is, behalve de in de verordening opgenomen uitzonderingen, niet toegestaan. Op deze manier kan de goedkope en middeldure koopvoorraad beschermd worden tegen het opkopen van woningen door beleggers. Door het invoeren van de vergunningplicht voor de verhuur van woningen kan grip worden gehouden op de verhouding huurwoningen en koopwoningen. Zo kan specifiek worden ingezet om een verdere afname van koopwoningen in het schaarse segment tegen te gaan en de woningen beschikbaar te houden voor de starters en middeninkomens. Ook kan een gemeente met het invoeren van opkoopbescherming sturen op het voorkomen van negatieve leefbaarheidsaspecten. Voor de invoering van de opkoopbescherming is een onderbouwing noodzakelijk en hiervoor is nader onderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt de situatie op de Katwijkse woningmarkt toegelicht en onderbouwd waarom de invoering van opkoopbescherming in Katwijk wenselijk is.

Ontwikkelingen in Katwijk

Ook in Katwijk doet zich de ontwikkeling voor dat steeds meer woningen worden gekocht door beleggers met als doel deze te verhuren (buy-to-let). Deze ontwikkeling leidt tot verdringing van bepaalde groepen woningzoekenden zoals starters en doorstromers, binnen de al zeer schaarse woningvoorraad. Om te onderzoeken of de opkoopbescherming als instrument kan worden ingevoerd is nader onderzoek gedaan naar situatie in de gemeente Katwijk en een analyse gemaakt van de situatie op de Katwijkse woningmarkt. De Huisvestingswet 2014 geeft geen definitie voor goedkope en middeldure koopwoningen. Volgens de nieuwe wet mag de gemeente zelf de prijsgrens voor opkoopbescherming bepalen. Het is van belang dat de gemeente kan motiveren waarom de gekozen waarde proportioneel is en er niet toe leidt dat er onnodig koopwoningen onder deze regulering komen te vallen.

Bij het bepalen van de goedkope en de middeldure koopwoningen is gekozen voor de methodiek waarbij de grens op de gemiddelde WOZ waarden van 2/3 van de voorraad wordt bepaald. In Katwijk bedraagt deze grens € 420.000.

Onderzoek

Uit de analyse blijkt dan ook dat er sprake is van schaarste op de Katwijkse woningmarkt en deze schaarste de afgelopen jaren alleen maar verder is toegenomen. Doordat het aanbod in de gemeente Katwijk de afgelopen jaren veel duurder is geworden, is het aantal goedkope en middeldure woningen dat op de markt kwam flink afgenomen. Tussen 2018 en 2021 was er sprake van een afname in de keuze aan beschikbare woningen tot 420.000 van 54%.

De toenemende druk op de koopmarkt heeft ook in de gemeente Katwijk voor prijsstijgingen gezorgd.

Het aandeel beleggers is toegenomen

Uit het onderzoek komt ook naar voren dat het aantal investeerders op de Katwijkse woningmarkt sinds 2017 in totaliteit is toegenomen. In de wijken Rijnsburg, Katwijk aan de Rijn en Katwijk aan Zee zijn in sommige jaren behoorlijk wat woningen verkocht aan investeerders. Daarbij zet deze ontwikkeling in Rijnsburg en Katwijk aan Zee al een aantal jaren door en is dit zelfs fors hoger dan elders in de gemeente. In deze wijken is het aandeel particuliere beleggers in totaliteit aanzienlijk toegenomen met als gevolg dat steeds meer woningen uit de (betaalbare) koopvoorraad zijn verschoven naar de (dure) particuliere huurvoorraad.

De koopvoorraad neemt af

Weliswaar is het aantal woningen dat koopstarters jaarlijks kopen nog steeds hoger dan het aandeel woningen dat door investeerders wordt gekocht, maar dat betekent nog steeds dat in een schaarse markt elke woning die door een belegger wordt gekocht een woning minder betekent voor een woningzoekende. Daarbij verschuift een woning die door een belegger wordt gekocht naar de particuliere huurvoorraad en zal deze bij mutatie niet meer op de koopmarkt worden aangeboden. De koopvoorraad neemt hierdoor steeds meer af, zelfs als een relatief klein deel van de goedkope en middeldure voorraad jaarlijks door investeerders wordt gekocht. Er is in dat opzicht dus sprake van verdringing.

Ook tweede woningen leiden tot verdringing

Ook tweede woningen kunnen leiden tot verdringing. Het aantal tweede woningen is niet meegenomen in het aandeel van beleggers maar dit heeft wel direct effect op de beschikbare woningvoorraad. Van 2017 tot en met 2021 is er sprake van een stijging van het aantal woningen dat als tweede is aangekocht. In totaal gaat het hierbij om meer dan 110 woningen en deze ontwikkeling lijkt zich consequent voort te zetten. In de praktijk kan het voorkomen dat deze woningen een deel van het jaar, als de eigenaar er zelf geen gebruik van maakt, toeristisch worden verhuurd. Het is echter ook mogelijk dat tweede woningen daarnaast, totdat de eigenaar de woning zelf weer (recreatief) wil gebruiken, een groot deel van het jaar met een tijdelijk huurcontract worden verhuurd. Naast het feit dat de aankoop van een tweede woning tot gevolg heeft dat de koopvoorraad afneemt, kan er hier dus ook sprake zijn van verdringing.

Het aandeel particuliere huur en de mutatiegraad in de particuliere huursector is hoog

De meeste wijken in Katwijk aan Zee kennen een hogere mutatiegraad dan de gemiddelde gemeentelijke en het landelijke gemiddelde (20%). In Katwijk Noord is de mutatiegraad binnen de particuliere huursector het hoogste met 35%. Ook in Rijnsburg is met 26% sprake van een aanzienlijke hogere mutatiegraad dan het landelijk gemiddelde. In het kader van leefbaarheidsproblemen is vooral een combinatie van een relatief grote particuliere huurvoorraad én een hoge mutatiegraad (10%) nadelig voor de sociale cohesie in een wijk.

Noodzaak tot invoering opkoopbescherming

Uit het onderzoek van Companen blijkt dat de koopmarkt in Katwijk zeer krap is en de prijzen van verkochte woningen tussen 2018 en 2021 met circa 35% zijn gestegen. Het aantal goedkope (tot € 355.000) en middeldure koopwoningen (€ 355.000 – € 420.000) dat op de markt komt is de afgelopen jaren sterk afgenomen. Aanvullend doet zich de ontwikkeling voor dat sinds een aantal jaren jaarlijks een deel van deze woningen wordt gekocht door investeerders met het oogmerk de woningen te verhuren. Dit doet zich in bepaalde wijken sterker voor dan in andere wijken. Met name in de wijken Rijnsburg en Katwijk aan Zee is het aandeel woningen dat wordt gekocht door investeerders hoger dan elders in de gemeente. In delen van deze wijken worden leefbaarheidsproblemen ervaren in gebieden waar zich veel particuliere huurwoningen bevinden of sprake is van toeristische verhuur.

In het particuliere verhuursegment is de mutatiegraad (veel) hoger dan in andere delen van de woningvoorraad. Dat is in alle wijken in Katwijk aan de orde. Daarbij wordt de invoering van opkoopbescherming, gezien het aandeel beleggers en de verdringing die plaatsvindt, voldoende onderbouwd voor de wijken Katwijk aan Zee en Rijnsburg.

Gezien het feit dat de mutatiegraad binnen de particuliere huursector in de meeste wijken in Katwijk fors hoger is dan het landelijke gemiddelde kan dit, te samen met een relatief grote particuliere huur-

voorraad, ook nadelige effecten hebben op de sociale cohesie in een wijk en ook aanleiding kunnen zijn om opkoopbescherming in te voeren.

Conclusie

Gezien bovenstaande ontwikkelingen en de analyses in het rapport, het grote aandeel investeerders in een aantal wijken in Katwijk, tezamen met de hoge mutatiegraad binnen de particuliere huursector en de leefbaarheidsproblemen die zich al in een aantal gebieden voordoen, wordt de opkoopbescherming voor alle wijken in de gemeente Katwijk ingevoerd. Door de opkoopbescherming in heel Katwijk toe te passen 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.

Dit betekent dat voor de verhuur van nieuw aangekochte woningen met een WOZ waarde tot € 420.000, prijspeil 1 januari 2021, een verhuurvergunning verplicht wordt gesteld. In de verordening is een aantal uitzonderingen opgenomen, waaronder de verplichte wettelijke uitzonderingen en een aantal algemene lokale uitzonderingen.

Huisvestingsverordening voor vier jaar

De Huisvestingsverordening Katwijk 2022 geldt voor een periode van vier jaar. De vraag naar woonruimte kan bijvoorbeeld veranderen door demografische of economische ontwikkelingen of veranderende regelgeving. Hetzelfde kan gelden voor het aanbod. Als gevolg daarvan kunnen schaarste en de onwenselijke effecten veranderen. Het is daarom goed om periodiek vast te stellen hoe de woningmarkt-situatie is en in hoeverre er (nog) sprake is van schaarste en wat dit voor consequenties heeft en te bepalen of het stellen van verdelingsregels nog nodig is.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Definities

Dit artikel beschrijft de algemene begrippen die in deze verordening worden gebruikt. Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven op een aantal begrippen.

Bewoner. Als in deze verordening het begrip bewoner van een woonruimte wordt gehanteerd gaat het om degene die zijn of haar hoofdverblijf in deze woonruimte heeft. In onderdeel o is gedefinieerd wanneer voor de toepassing van de Huisvestingsverordening sprake is van hoofdverblijf.

Gebruiksoppervlak. Waar in de verordening het begrip gebruiksoppervlak wordt gehanteerd wordt dit gemeten aan de hand van de normen voor het netto gebruiksoppervlak in NEN 2580. In de meest simpele vorm is dit een meting op vloerniveau en tussen de bouwmuren. Door uit te gaan van de netto oppervlakte worden "niet goed bruikbare" delen niet meegerekend. Niet tot de netto oppervlakte behoren onder meer: - een trapgat, liftschacht of schalmgat indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m² - de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de hoogte kleiner is dan 1,5 m - een vrijstaande kolom of vrijstaande leidingschacht, indien het grondvlak daarvan groter is dan 0,5 m². Omdat in de definitie van het begrip gebruiksoppervlak één op één koppeling is opgenomen met de NEN 2580 zullen (latere) wijzigingen in de NEN 2580 doorwerken in de toepassing van de verordening.

Huishouden. Van duurzame gemeenschappelijke huishouding is sprake indien het gaat om een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling hebben om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.

Huurprijs. De definitie van huurprijs is in overeenstemming met de definitie van het begrip in de Huisvestingswet 2014. Het betreft de kale huur, dus zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen.

Omgevingsvergunning. Naast de huisvestingsvergunning is in veel gevallen ook een omgevingsvergunning vereist. 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 u over een huisvestingsvergunning beschikt - het gewenste gebruik niet kan plaatsvinden. Zo is voor Bed & Breakfast in de meeste gevallen een omgevingsvergunning vereist. Ook in geval van woningvorming / bouwkundige splitsing is een omgevingsvergunning voor bouwen vereist en kunnen er ten aanzien van een bepaalde nieuwe functie (bijvoorbeeld: Bed & Breakfast, bouwkundige splitsing) in het desbetreffende bestemmingsplan regels zijn opgenomen. De aanvrager dient zelf te informeren of mogelijk nog andere vergunningen vereist zijn.

Splitsingsvergunning. Met de splitsingsvergunning wordt bedoeld op de vergunning in de zin van artikel 22 van de Huisvestingswet 2014. Een gebouw kan bestaan uit meerdere woningen en/of bedrijfs-

ruimte(n). Als de eigenaar deze woningen of bedrijfsruimten afzonderlijk wil verkopen, moet het recht op het gebouw (juridisch) gesplitst worden. Door splitsing in appartementsrechten krijgen de appartementen van het gebouw een eigen kadastraal registratienummer. De regels in de verordening hebben betrekking op de situatie dat er woningen bij splitsing zijn betrokken en door splitsing in appartementsrechten individueel overdraagbare woningen ontstaan. Alle specifieke voorwaarden en voorschriften zijn opgenomen en toegelicht bij de specifieke artikelen over splitsen in paragraaf 2.2.

Artikel 2. Werkingsgebied

Dit artikel geeft aan welke woonruimte binnen het werkingsgebied valt. Op deze aangewezen schaarste voorraad kan de gemeente sturen. Een uitgebreide onderbouwing van de noodzaak tot sturing in de woonruimtevoorraad van de gemeente Katwijk is te vinden in het rapport 'Schaarste-onderzoek en onderzoek opkoopbescherming' (bijlage 2). De conclusie uit het onderzoek is dat binnen de gemeente Katwijk woningen met een WOZ-waarde tot € 420.000 als schaars worden beschouwd. Dit betekent dat de vergunningplicht op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 geldt voor alle woningen in de gemeente Katwijk met een WOZ-waarde tot € 420.000 op de peildatum. Het onderzoek is gebaseerd op de meest recente WOZ waarden, te weten 1 januari 2021. Bij een aanvraag voor een vergunning zal de WOZ-waarde van de desbetreffende woning op 1 januari 2021 (peildatum) dus bepalend zijn.

Artikel 3. Reikwijdte vergunningplicht

Onttrekking, omzetting, samenvoeging, woningvorming en splitsing van woningen is verboden zonder vergunning. Onder "aan de bestemming onttrekken" wordt verstaan elk ander gebruik dan permanente bewoning. Met andere woorden, een woning mag niet worden gebruikt voor een ander doel dan voor permanente bewoning.

De verschillende typen vergunningen worden apart toegelicht bij de desbetreffende artikelen.

Artikel 4. Weigeringsgronden

Dit artikel bevat de gronden waarop een vergunning kan worden geweigerd.

Behoud of samenstelling van de woningvoorraad

In bepaalde gevallen kan het college het belang van behoud of samenstelling van de woningvoorraad te groot achten. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien dat deel van de woningvoorraad een specifieke kwaliteit heeft waaraan grote schaarste is in Katwijk of bijvoorbeeld de wijziging in de woningvoorraad ten koste gaat van de differentiatie in een bepaald gebied of wijk.

Niet voldaan aan voorwaarden

Voor alle vergunningen op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 gelden specifieke voorwaarden die vooraf worden gesteld. Wanneer de aanvraag niet aan deze voorwaarden voldoet, kan de vergunning worden geweigerd.

Inbreuk op geordend woon- en leefmilieu

In bepaalde gevallen kan het college het negatieve effect op de woonomgeving en de leefbaarheid te groot achten. Bij de beslissing op een aanvraag voor een omzettingsvergunning mag ook de leefbaarheid een criterium zijn waaraan kan worden getoetst. Het college kan dan ook de vergunning weigeren indien 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.

Bibob

Voor alle aanvragen van een vergunning op grond van artikelen 8, 15, 18, 21, 22, 25 en 26 van de Huisvestingswet 2014 geldt dat deze kunnen worden geweigerd als er sprake is van een situatie die valt onder de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob). De Wet Bibob is een preventief bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een vergunning wordt misbruikt, kan de gemeente de aanvraag weigeren of de afgegeven vergunning intrekken. Dit kan volgen uit de zogenaamde Bibob-toets.

Artikel 5. Intrekkingsgronden

Dit artikel geeft de gronden waarop een vergunning kan worden ingetrokken.

De vergunning kan worden ingetrokken indien deze niet binnen één jaar in gebruik wordt genomen. Daarnaast kan de vergunning worden ingetrokken als deze is verleend op basis van foutieve gegevens, als er sprake is van een situatie als beschreven in artikel 3 van de Wet Bibob of als de vergunninghouder geen gebruik meer maakt van de vergunning. Ook kan de vergunning worden ingetrokken als blijkt dat niet wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden en voorschriften worden bij de artikelen over de specifieke vergunning nader toegelicht. De vergunning kan ook worden ingetrokken wanneer het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.

Artikel 6. Voorwaarden voor verlening onttrekkingsvergunning voor Short Stay

In dit artikel zijn alle voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldoen voor de vergunningverlening.

Artikel 7. Indieningsvereisten

Alleen de eigenaar kan de vergunning aanvragen. De aanvrager moet bij een vergunningaanvraag onder meer adresgegevens en hoofdverblijf van eigenaar en bewoners aanleveren, alsmede de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft. Ook moet de aanvrager de voorgenomen handeling motiveren. Bij een aanvraag moeten verschillende bescheiden worden overgelegd zoals onder andere tekeningen waarmee het college inzicht krijgt in de situatie. Mocht dit voor de aanvraag noodzakelijk zijn dan kunnen nadere gegevens of stukken worden opgevraagd.

Artikel 8. Voorwaarden voor verlening omzettingsvergunning voor inwoning

In dit artikel zijn alle voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldoen voor de vergunningverlening. Inwoning is een woonvorm waarbij een bewoner een ander de helpende hand biedt door woonruimte aan te bieden in zijn of haar woning. Bijvoorbeeld een inwonende vriend(in) of familieleden die tijdelijk huisvesting nodig hebben door bijvoorbeeld een scheiding of de zorg voor (oudere) familieleden. Bij inwoning bestaat van te voren niet de intentie een woning te delen. Er is een duidelijk onderscheid tussen de aanvankelijke bewoner en de inwoner.

Artikel 9. Uitzonderingen op de vergunningplicht voor inwoning

Voor inwoning tot 2 personen is, onder bepaalde voorwaarden, geen vergunning vereist. Wanneer de hoofdbewoner op het adres het hoofdverblijf heeft én hier staat ingeschreven is bij inwoning en verhuur aan maximaal twee personen tegelijk geen vergunning vereist.

Artikel 10. Voorwaarden voor verlening omzettingsvergunning voor woningdelen

In dit artikel zijn alle voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldoen voor de vergunningverlening.

Artikel 11. Voorwaarden voor verlening omzettingsvergunning voor kamerverhuur

In dit artikel zijn alle voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldoen voor de vergunningverlening. Hierbij geldt dat uitsluitend kamerverhuur aan specifieke kwetsbare doelgroepen is toegestaan waarbij de bewoners zorg en begeleiding ontvangen. Dit blijkt bijvoorbeeld uit een inkooprelatie met de gemeente Katwijk (Wmo of Jeugd), de zorgverzekeraar of het zorgkantoor.

Artikel 12. Indieningsvereisten

Bij een vergunningsaanvraag moeten verschillende gegevens en bescheiden worden overlegd. Mocht dit voor de beoordeling noodzakelijk worden geacht dan kunnen nadere gegevens of stukken worden gevraagd.

Artikel 13. Voorwaarden voor verlening vergunning voor woningvorming

Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer zelfstandige woningen. In dit artikel zijn alle voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan voor de vergunningverlening. Daarbij worden onder andere voorwaarden gesteld ten aanzien de maximale huurprijs van de gevormde woningen en het gebruiksoppervlak. In de meeste gevallen is voor woningvorming ook een omgevingsvergunning nodig. De aanvrager dient zelf te informeren of mogelijk nog andere vergunningen vereist zijn.

Artikel 14. Indieningsvereisten

Bij een vergunningsaanvraag moeten verschillende gegevens en bescheiden worden overlegd. Mocht dit voor de beoordeling noodzakelijk worden geacht dan kunnen nadere gegevens of stukken worden gevraagd.

Artikel 15. Voorwaarden verlening vergunning voor samenvoeging

In dit artikel zijn alle voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldoen voor de vergunningverlening.

Artikel 16. Indieningsvereisten

Bij een vergunningsaanvraag moeten verschillende gegevens en bescheiden worden overlegd. Mocht dit voor de beoordeling noodzakelijk worden geacht dan kunnen nadere gegevens of stukken worden gevraagd.

Paragraaf 2.2 Vergunning voor splitsing

Een gebouw kan bestaan uit meerdere woningen en/of bedrijfsruimte(n). Als de eigenaar deze woningen of bedrijfsruimten afzonderlijk wil verkopen, moet het recht op het gebouw (juridisch) gesplitst worden. Door splitsing in appartementsrechten krijgen de appartementen van het gebouw een eigen kadastraal registratienummer. De regels in de verordening hebben betrekking op de situatie dat er woningen bij

splitsing zijn betrokken en door splitsing in appartementsrechten individueel overdraagbare woningen ontstaan. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen afzonderlijk te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen.

Met het reguleren van het splitsen in appartementsrechten wordt meer differentiatie in de woonruimtevoorraad en behoud van woningen met een huur beneden de liberalisatie en/of middeldure huurprijsgrens beoogd.

Artikel 17. Werkingsgebied

Op basis van het rapport 'Schaarste-onderzoek en onderzoek opkoopbescherming' wordt geconcludeerd dat woningen met een WOZ-waarde tot € 420.000 als schaars worden beschouwd. Dit betekent dat de vergunningplicht op grond van artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 geldt voor alle woningen in de gemeente Katwijk met een WOZ-waarde tot € 420.000. Het onderzoek is gebaseerd op de meest recente WOZ waarden, te weten 1 januari 2021. Bij een aanvraag voor een splitsingsvergunning zal de WOZ-waarde van de desbetreffende woning op 1 januari 2021 gelden als peildatum.

Artikel 18. Reikwijdte vergunningplicht

Dit artikel bepaalt dat het verboden is om zonder vergunning van het college een recht op een gebouw met woonruimte te splitsen in appartementsrechten.

Afsplitsing van niet-woonruimte: Gebouwen kunnen zowel woningen als bedrijfsruimte omvatten, bijvoorbeeld in het geval van een winkel op de begane grond en daarboven woningen. Er is geen splitsingsvergunning nodig als bij een dergelijk gebouw het deel met bedrijfsruimte (niet-woonruimte) wordt afgesplitst van het deel met de woonruimten, onder de voorwaarde dat alle woonruimten in het gebouw in één (appartements)recht worden ondergebracht. Is er slechts één woonruimte in het gebouw dan is wel een splitsingsvergunning vereist omdat die woonruimte dan individueel overdraagbaar wordt.

Artikel 19. Weigeringsgronden

De weigeringsgronden voor een aanvraag om een splitsingsvergunning zijn in dit artikel verwoord. Er worden verschillende gronden gegeven om een vergunning te kunnen weigeren. Weigering kan verband houden met de woonruimtevoorraad of met het feit dat de woningen verhuurd worden onder een bepaalde prijsgrens of onlangs verhuurd zijn geweest. Het weigeren van een splitsingsvergunning is ook mogelijk als er sprake is van een negatieve uitslag naar aanleiding van een Bibob-toets.

In verband met de woonruimtevoorraad

Eén van de doelstellingen van gemeente Katwijk is voldoende betaalbare woningen, zowel in het sociale als middeldure huur als betaalbare koopsegment. Het is daarom van groot belang om voldoende betaalbare huurwoningen te behouden in gebieden waar de huurwoningvoorraad door de hoge marktdruk onder druk staat. Daarom is het splitsen van gebouwen met particuliere huurwoningen met een huurprijs lager of gelijk aan de middeldure huurprijsgrens beperkt. Deze beperkingen gelden niet voor gebouwen met uitsluitend huurwoningen met een huurprijs boven de middeldure huurprijsgrens.

Gebouwen met woningen met een huurprijs boven de middeldure huurprijsgrens

Indien zich in het gebouw waarop de aanvraag voor een splitsingsvergunning betrekking heeft, geen woningen bevinden met een huurprijs beneden de middeldure huurprijsgrens dan kan het college een splitsingsvergunning verlenen als de overige weigeringsgronden zich niet tegen de vergunningverlening verzetten. In een gebouw waarin zich zowel woningen met een huurprijs beneden als boven de middeldure huurprijsgrens bevinden kan de splitsingsvergunning worden verleend voor de woningen met een huurprijs boven de middeldure huurprijsgrens onder de voorwaarde dat alle resterende huurwoningen met een huurprijs beneden of gelijk aan de middeldure huurprijsgrens in één ander appartementsrecht worden ondergebracht dat in totaal minimaal twee huurwoningen omvat.

Artikel 20. Intrekingsgronden

Dit artikel geeft de gronden waarop een vergunning kan worden ingetrokken. Dat kan als niet binnen één jaar de appartementsrechten zijn ingeschreven in het kadaster. Ook als er onjuiste gegevens zijn verstrekt of de gegevens waren onvolledig, en de vergunninghouder moest dit redelijkerwijs vermoeden, kan de vergunning worden ingetrokken. Het intrekken van een splitsingsvergunning is ook mogelijk als er uit het Bibob-onderzoek blijkt dat er sprake is van een (ernstige) mate van gevaar. Tot slot kan een vergunning worden ingetrokken als niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften.

Artikel 21. Voorwaarden voor verlening splitsingsvergunning

In dit artikel zijn alle voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldoen voor de vergunningverlening.

Artikel 22. Indieningsvereisten

De aanvraag voor een splitsingsvergunning moet door de eigenaar worden ingediend middels een voorgeschreven formulier. Alleen de eigenaar kan een splitsingsvergunning aanvragen. Dit is dwingend bepaald in artikel 23 van de Huisvestingswet 2014. De in te dienen bescheiden worden gevraagd om de belangen af te kunnen wegen en daarmee te toetsen of een splitsingsvergunning verleend of op basis van de weigeringsgronden geweigerd moet worden. Mocht dit voor de beoordeling noodzakelijk worden geacht dan kunnen nadere gegevens of stukken worden gevraagd.

Artikel 23. Werkingsgebied

Dit artikel geeft aan welke woonruimte in het werkingsgebied valt. De artikelen uit hoofdstuk 3 zijn van toepassing op alle woningen in de gemeente Katwijk.

Artikel 24. Registratieplicht

Het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur mag alleen met een uniek registratienummer voor een specifiek adres. Op grond van artikel 23a van de Huisvestingswet 2014 wordt het registratienummer eenmalig aangevraagd door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur, middels een voorgeschreven formulier. Dit geldt zowel voor vakantieverhuur als voor Bed & Breakfast. Met een registratieverplichting krijgt de gemeente inzicht in waar, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Met behulp van de adresgegevens van de registratie kan worden nagegaan of de woonruimten die op onder meer digitale platforms worden aangeboden voor toeristische verhuur, voldoen aan de geldende regels. Hierdoor kan effectiever toezicht worden gehouden op de naleving van de regels en kan waar nodig worden gehandhaafd.

Het hebben van en adverteren met een registratienummer betekent niet dat daarmee het toeristisch verhuren van woonruimte zonder meer is toegestaan. Andere regelgeving, zoals het bestemmingsplan of het Bouwbesluit kan het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg staan.

Artikel 25. Bed & Breakfast

In dit artikel is bepaald dat voor Bed & Breakfast ook een omgevingsvergunning verleend moet zijn alvorens een deel van een woning in gebruik kan worden gegeven voor Bed & Breakfast. In het geval dat een huurder de woning in gebruik wil geven voor Bed & Breakfast geldt uiteraard dat hiervoor toestemming van de verhuurder/eigenaar nodig is en dit ook privaatrechtelijk toegestaan moet zijn.

Artikel 26. Nachtcriterium en meldplicht voor vakantieverhuur

Op basis van het eerste lid is het verhuren van woonruimte tijdens de afwezigheid vanwege bijvoorbeeld vakantie van de hoofdbewoner die op het adres van die woonruimte in de Basisregistratie personen staat ingeschreven (vakantieverhuur), tot maximaal 63 nachten per kalenderjaar mogelijk. Het tweede lid bepaalt dat vakantieverhuur bij de gemeente vóóraf moet worden gemeld door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur. Voor de handhaving van het maximaal aantal nachten is het essentieel om te weten wanneer gebruik wordt gemaakt van het toegestane aantal nachten. Een meldplicht is daarom noodzakelijk. In het geval dat een huurder de woning in gebruik wil geven voor vakantieverhuur geldt dat hiervoor toestemming van de verhuurder/eigenaar nodig is en dit ook privaatrechtelijk toegestaan moet zijn.

Daarbij wordt opgemerkt dat, los van bovengenoemde meld- en registratieplicht, andere regelgeving, zoals het bestemmingsplan of het Bouwbesluit het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg kan staan.

Artikel 27. Aanvraag registratienummer

Dit artikel bepaalt dat degene die de woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur een registratienummer moet aanvragen. Hiervoor bestaat een landelijk registratiesysteem.

Artikel 28. Melding vakantieverhuur

Dit artikel bepaalt dat er een meldplicht geldt voor iedere keer dat de bewoner zijn woonruimte verhuurt aan toeristen. Dit dient vóóraf op voorgeschreven wijze te worden gemeld bij het college.

Artikel 29. Zorgplicht en verboden aanbieder

De aanbieder die een woonruimte toeristisch heeft verhuurd, zorgt ervoor dat door gedragingen in of vanuit de verhuurde woonruimte, het bijbehorende erf of de onmiddellijke nabijheid van de woonruimte geen ernstige of herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt door toedoen van de huurders of hun bezoekers.

Artikel 30. Publicatieverbod aanbiedingen

Degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, zoals bijvoorbeeld een digitaal platform is het verboden om een advertentie te publiceren zonder dat daarbij een registratienummer is vermeld.

Aanvullend geldt, dat op het moment dat degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, zoals bijvoorbeeld een digitaal platform, door het college in kennis is gesteld van een overschrijding van het maximumaantal nachten, het platform gedurende de rest van het jaar geen aanbiedingen van de desbetreffende woonruimte meer mag tonen. Tot slot kan het college een aanwijzing geven aan degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur om de desbetreffende advertentie te blokkeren.

Artikel 31. Informatieplicht

Degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimten, informeert degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur over de registratieplicht en de meldplicht.

Artikel 32. Overgangsbepaling

De registratie- en meldplicht voor aanbieders van toeristische verhuur van woonruimte geldt met ingang van 1 januari 2024.

Artikel 33. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 41 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 41 van de wet wordt de verhuur van voormalige koopwoningen gereguleerd. Dit instrument is in het leven geroepen om de aankoop van goedkope en middeldure koopwoningen door investeerders te kunnen reguleren, en deze woningen te kunnen behouden voor eigenaar-bewoners. In dit artikel wordt ook de maximale WOZ-waarde van woningen waarvoor de vergunningplicht geldt aangegeven. Het betreft alle woningen in Katwijk waarvan de WOZ waarde op peildatum 1 januari 2021 niet meer bedraagt dan € 420.000. Om te bepalen of de opkoopbescherming voor de woning geldt wordt dus gekeken naar de WOZ van de desbetreffende woning op 1 januari 2021.

In lid 2 wordt verder gespecificeerd voor welke woningen de vergunningplicht geldt. Dit zijn:

- woningen die vrij van huur en gebruik zijn, dus waarin niet werd gewoond ten tijde van de datum van inschrijving;
- woningen die minder dan 6 maanden voor de datum van inschrijving verhuurd zijn geweest. Woningen die teruggerekend vanaf het moment van transactie 6 maanden of langer achtereenvolgens verhuurd waren, vallen niet onder de vergunningplicht vallen. Woningen die korter dan die periode, teruggerekend vanaf het moment van transactie, verhuurd waren, vallen er wel onder.
- Woningen die reeds verhuurd werden met een vergunning opkoopbescherming. Dit wil zeggen dat wanneer een woning die met de vergunning opkoopbescherming wordt verhuurd, van eigenaar wisselt, er opnieuw een vergunning moet worden aangevraagd.

Artikel 34. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

In dit artikel worden de drie uitzonderingsgronden genoemd op basis waarvan men een vergunning kan aanvragen. Als aan één van deze uitzonderingen wordt voldaan, is de gemeente verplicht de vergunning opkoopbescherming te verlenen. De uitzondering in lid 1, onder a gaat over verhuur aan bloed- en aanverwanten van eerste en tweede graad. In de begrippenlijst wordt uitgelegd welke bloed- en aanverwantschapsverhoudingen hieronder vallen.

De uitzondering in lid 1, onder b gaat over in gebruik gave van de woning voor een periode korter dan 12 maanden. Dit gaat specifiek niet om herhaaldelijke in gebruik gave voor perioden van 12 maanden, maar om incidentele in gebruik gave met een cumulatieve duur van 12 maanden. Op basis van deze uitzonderingsgrond worden alleen vergunningen verleend als de aanvrager kan aantonen dat hij/zij 12 maanden of langer op het adres heeft gewoond. Dit om te voorkomen dat de eigenaar direct na aankoop de woning tijdelijk in gebruik geeft. De uitzondering in lid 1, onder c gaat over verhuur van woningen die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van een winkel- of bedrijfspand. Een indicatie hiervoor is dat de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte een kadastrale eenheid vormt met de woonruimte. Indien de winkel-, kantoor of bedrijfsruimte en de woonruimte in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zijn gesplitst, is de woonruimte niet meer onlosmakelijk verbonden met de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en zal de vergunning geweigerd worden. In lid twee is aangegeven dat de vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 35. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

In dit artikel is omschreven in welke gevallen het college een vergunning kan verlenen indien één van de voorwaarden zoals genoemd in lid 1 van toepassing is.

Het tweede lid geeft het college de mogelijkheid om in het geval van bijzondere omstandigheden in individuele gevallen te bepalen dat er een uitzondering op het verbod geldt.

Artikel 36. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

De vergunning kan alleen door de eigenaar van de woonruimte worden aangevraagd. Hij/zij is immers de enige direct belanghebbende.

Artikel 37. Indieningsvereisten

Dit artikel gaat in op de stukken die moeten worden aangeleverd om een vergunning aan te kunnen vragen.

Als de vergunning wordt aangevraagd op basis van bloed- of aanverwantschap kan de gemeente vragen om bewijzen in de vorm van geboorte- of huwelijksakte(s). Als de vergunning wordt aangevraagd op basis van tijdelijke ingebruikgeving moet de gebruikersovereenkomst worden aangeleverd waaruit blijkt dat het om tijdelijke ingebruikgeving gaat. Als de vergunning wordt aangevraagd voor een woning die onlosmakelijk onderdeel van een winkel- of bedrijfspand uitmaakt, moeten uittreksels uit het Kadaster worden aangeleverd die dit aantonen.

Indien het college dit voor de beoordeling van de aanvraag nodig acht kan gevraagd worden om andere bescheiden te overleggen.

Artikel 38. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Dit artikel geeft de gronden waarop een vergunning kan worden ingetrokken.

Behalve als er sprake is van een situatie als beschreven in artikel 3 van de Wet Bibob kan de vergunning ook worden ingetrokken als deze is verleend op basis van foutieve gegevens.

Artikel 39. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de verordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 21, 22, 23a, 23b, 23d, 23e, 24 en 41 van de wet. De in de verordening genoemde bedragen zijn gefixeerde bedragen. Het college is bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete. De op te leggen boetes kunnen in hoogte toenemen wanneer binnen vier jaar eenzelfde overtreding wordt begaan.

In de wet en het Wetboek van Strafrecht zijn de maximale hoogtes van de boetes vastgesteld.

Artikel 40. Overgangsbepaling

Het verbod is niet van toepassing op bestaande legale situaties waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven of legale situaties die vallen onder het overgangsrecht van het desbetreffende bestemmingsplan.

Artikel 41. Hardheidsclausule

In de verordening is een hardheidsclausule opgenomen om van de verordening af te kunnen wijken in het geval dit voor een aanvrager gelet op het belang van de huisvesting tot een zeer onbillijke of harde situatie zou leiden. De toepassing van de hardheidsclausule dient beperkt te blijven tot individuele gevallen. Zodra de toepassing van een hardheidsclausule voor bepaalde gevallen voldoende is uitgekristalliseerd en daardoor een bestendig karakter heeft gekregen, dient dit beleid in de verordening of in een uitvoeringsregeling te worden neergelegd. Indien het college gebruik maakt van de hardheidsclausule wordt dit gemotiveerd in de betreffende besluitvorming.

Artikel 42. Inwerkingtreding en citeertitel

Dit artikel geeft aan wanneer de verordening in werking treedt en noemt de naam van de verordening.