

Beleidsregels 'short stay' gemeente Noordwijk

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk;
Gelet op artikel 4:81 van de Algemene Wet Bestuursrecht, artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de beleidsnotitie 'Gebruik Woningen (short stay);

Besluit vast te stellen de Beleidsregels 'short stay' gemeente Noordwijk

Begrippen

Artikel 1

- a. Huishouden: persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van een op duurzaamheid gerichte onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.
- b. Short stay: het verblijven in een woning waarvan de aard en intentie van dit verblijf tijdelijk is, door maximaal één huishouden voor een aansluitende periode van minimaal zeven dagen en maximaal zes maanden, niet zijnde toeristische verhuur.
- c. Zelfstandige woning: besloten ruimte met een eigen toegang, die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor permanente bewoning door een huishouden, zonder dat zij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Reikwijdte

Artikel 2

Het doel van de beleidsregels is aan te geven onder welke voorwaarden short stay in zelfstandige woningen is toegestaan.

Deze beleidsregel is niet van toepassing op verzoeken tot bestemmingsplanwijziging. Verzoeken tot het permanent wijzigen van de bestemming via een bestemmingsplanprocedure zijn een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op reeds bestaande panden met een woonbestemming.

Artikel 3

Deze beleidsregels zijn van toepassing bij het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van short stay als bedoeld in artikel 1 van deze beleidsregels, in strijd met het bestemmingsplan.

Regels

Artikel 4

1. Wanneer er op de betreffende locatie een woonbestemming geldt, kan het college van burgemeester en wethouders alleen een tijdelijke vergunning op grond van artikel 2.1 eerste lid sub c Wabo verlenen voor het gebruik van woonruimte ten behoeve van short stay.
2. Het college van burgemeester en wethouders verleent een vergunning zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 voor een periode van maximaal twee jaar.
3. Een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 1 van deze beleidsregels, wordt uitsluitend verleend wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. Het betreft een verblijf in een zelfstandige woning van tenminste zeven nachten tot maximaal zes maanden;
 - b. Het verblijf is werkgerelateerd en er is een duidelijke relatie met de reden van het verblijf;
 - c. Er moet een werkgeversverklaring worden overhandigd;
 - d. Het huurcontract mag niet gekoppeld zijn aan de arbeidsovereenkomst;
 - e. Er is sprake van een verblijf door maximaal één huishouden;
 - f. De verhuurder zorgt voor een duidelijk aanspreekpunt voor omwonenden;
 - g. De short stay is geregistreerd;
 - h. Maximaal 10% van de percelen of woningen in een straat mogen worden gebruikt voor short stay met een maximum van 2 locaties per straat;
 - i. Er is geen short stay toegestaan op naastliggende percelen.

4. Een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 1 van deze beleidsregels, wordt niet verleend wanneer
 - a. de woning waarop de aanvraag betrekking heeft valt onder de schaarse woningvoorraad zoals opgenomen in de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2022 en diens rechtsopvolger(s).
 - b. deze vergunning naar verwachting leidt tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid, dan wel verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woning waarop de aanvraag betrekking heeft.
5. Indien niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in dit artikel kan het college de vergunning intrekken.

Artikel 5

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 6

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels 'short stay' gemeente Noordwijk.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van Noordwijk, gehouden op 15 april 2025

Mw. E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester

Toelichting op de artikelen

Algemene toelichting

De gemeenteraad heeft dinsdag 16 februari 2021 de beleidsnotitie 'Gebruik Woningen Noordwijk 2020' vastgesteld. Hierin wordt invulling gegeven aan de wens woningen zoveel mogelijk te behouden voor regulier gebruik: permanente bewoning door één huishouden.

Recreatieve verhuur van woningen met een woonbestemming is de laatste jaren erg in trek. Met name in toeristische gebieden zoals in grote steden en kustplaatsen heeft deze vorm van recreatieve verhuur een grote vlucht genomen. Ook in Noordwijk is deze ontwikkeling merkbaar. Steeds vaker worden woningen recreatief gebruikt of verhuurd. Dit heeft effect op de woningmarkt. Woningen die recreatief (toeristisch) worden gebruikt worden onttrokken aan de woningvoorraad, zijn niet beschikbaar voor woningzoekenden en beperken de doorstroming. Bij het reguleren van het gebruik van woningen gaat het echter niet alleen om structurele toeristische verhuur van woningen maar ook om andere (tijdelijk) verblijfsvormen zoals Short Stay en het verblijf van meerdere personen, niet zijnde één huishouden, in een woning.

Wanneer woonruimte bedrijfsmatig gebruikt gaat worden voor het aanbieden van tijdelijk verblijf, kan dit op verschillende manieren leiden tot een verhoogde druk op de leefbaarheid. Door veelvuldig verhuur aan steeds wisselende bewoners voor korte periodes, neemt de intensiteit van het gebruik van de woning toe, waardoor de kans op overlast (geluid, gedrag) toeneemt. Daar komt bij dat de wisselende bewoners zich minder verantwoordelijk voelen voor de woning en de buurt dan vaste bewoners. Hierdoor is er risico op minder zorg voor de woning en afname van de sociale cohesie in de buurt.

Short Stay is een vorm van verblijf tussen hotel en wonen (verblijf van ten minste zeven nachten en maximaal zes maanden) in de zin van de Huisvestingswet 2014 (waarvoor minimaal zes maanden wordt aangehouden). Veelal gaat het hierbij om (buitenlandse) werknemers (zoals expats en arbeidsmigranten) die in verband met werk in de woning verblijven (waarbij zij in de meeste gevallen elders hun hoofdverblijf hebben). Short Stay wordt niet beschouwd als 'Wonen' omdat het niet gericht is op duurzaam verblijf. Als het bestemmingsplan uitsluitend de functie 'Wonen' toestaat is er bij Short Stay dus sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Daarnaast zal dit gebruik onttrekking in de zin van de Huisvestingswet 2014 opleveren. Wanneer Short Stay plaats vindt in woningen in de schaarse categorieën is er sprake van onttrekking van een woning aan de woon-ruimtevoorraad, welke niet is toegestaan zonder onttrekkingsvergunning.

Op 1 juli 2024 is de 'Wet vaste huurcontracten' van kracht gegaan. De Tweede Kamer heeft gevraagd om een uitzondering te maken voor doelgroepen waarvoor tijdelijke huurcontracten wel nodig blijven. Dat betekent dat tijdelijke verhuur, voor de duur van twee jaar of korter, in sommige situaties mogelijk blijft. Deze acht uitzonderingen zijn specifiek in de wet benoemd. Short Stay hoort hier niet bij. Echter,

het huren van een woning voor een korte periode blijft toegestaan als de huur op basis van Short Stay is, omdat de bewoning in intentie van de huurder slechts voor korte duur gewenst is ('naar aard van korte duur' in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW). Met zo'n huurcontract heeft de huurder geen huurbescherming.

Voor het tijdelijk verblijf (short stay) in woningen, bieden wij de mogelijkheid om (tegen een aantal voorwaarden) een tijdelijke vergunning aan te vragen. In deze 'Beleidsregels short stay gemeente Noordwijk' is dit beleid uitgewerkt. Bij overtreding van de voorwaarden die op grond van deze beleidsregels aan de omgevingsvergunning worden gesteld, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten tot het opleggen van een last onder dwangsom (op grond van de Awb en artikel 2.3 Wabo) of tot (gedeeltelijke) intrekking van de vergunning op grond van artikel 5.19 Wabo. Dit is bijvoorbeeld aan de orde wanneer geconstateerd wordt dat verhuurd wordt in strijd met de voorwaarden uit deze beleidsregels.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

a. Huishouden

Een huishouden is een persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Een alleenstaande is vanzelfsprekend één 'huishouden'. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt hier expliciet uitgesloten. Voor het gebruik van een woning door andere huishoudensvormen (zoals bewoning van een woning door een woon(zorg)groep, inwoning van mantelzorgers, etc.) moet een ontheffing worden aangevraagd.

b. Short Stay

Doordat bij het beschikbaar stellen van een accommodatie voor tijdelijk verblijf sprake is van het bedrijfsmatig, steeds kortdurend verhuren van woonruimte (van één week tot zes maanden) is er geen sprake van wonen; er is immers geen hoofdbewoner die een duurzaam verblijf heeft in deze woning en de intentie heeft om hier te gaan wonen. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in meerdere uitspraken aangegeven dat short stay niet als wonen kan worden gezien. Daarmee kan tijdelijk verblijf/short stay niet onder een woonbestemming vallen. Zowel huurder als verhuurder hebben immers geen woonintentie maar de intentie tot kortdurend verblijf. Het gebruik als tijdelijk verblijf is dan ook niet passend in een woonbestemming. Om deze reden zal bij de vergunningverlening ook worden opgenomen dat een accommodatie voor tijdelijk verblijf alleen verhuurd mag worden ten behoeve van verblijf, waarvan de aard en intentie tijdelijk is. Ook hier geldt: per zelfstandige woning is er ruimte voor één huishouden.

c. Zelfstandige woning

In de definitie van een zelfstandige woning wordt duidelijke afstand genomen van verkamering/on-zelfstandige woonruimten waarbij wezenlijke voorzieningen, zoals keuken en badkamer, gedeeld worden.

Artikel 2 en 3

Op grond van artikel 2.1 van de Wabo zijn burgemeester en wethouders bevoegd om een omgevingsvergunning af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze beleidsregels worden alleen toegepast, als burgemeester en wethouders van die bevoegdheid gebruik maken om het gebruik van een accommodatie als tijdelijk verblijf (short stay) mogelijk te maken en vergunningverlening niet mogelijk is met de afwijkingsregels van het bestemmingsplan. Met de vergunning wordt de huidige bestemming niet gewijzigd, maar wordt enkel afgeweken van de geldende planologische regels om tijdelijk verblijf zoals aangegeven in deze beleidsregels mogelijk te maken

Artikel 4

Eerste lid

Zoals eerder vermeld bij Artikel 1:

De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in meerdere uitspraken aangegeven dat short stay niet als wonen kan worden gezien. Daarmee kan tijdelijk verblijf/short stay niet onder een woonbestemming vallen. Zowel huurder als verhuurder hebben immers geen woonintentie maar de intentie tot kortdurend verblijf. Het gebruik als tijdelijk verblijf is dan ook niet passend in een woonbestemming. Om deze reden zal bij de vergunningverlening ook worden opgenomen dat een accommodatie voor tijdelijk verblijf alleen verhuurd mag worden ten behoeve van verblijf, waarvan de aard en intentie tijdelijk is.

Tweede lid

Hoewel short stay bedoeld is voor het huisvesten van kort verblijvers, kan de vergunning worden verleend voor een periode van maximaal twee jaar. Dit omdat de behoefte wordt veroorzaakt door een

behoefte vanuit de werkgever. Deze tijdelijke vergunning voor twee jaar geeft de markt de tijd om nieuwe tijdelijk verblijfaccommodaties onder een pension-/tijdelijk verblijfbestemming te realiseren.

Derde lid

a

Deze beleidsregel is een gedeeltelijke uitwerking van het “Convenant huisvesting arbeidsmigranten Holland Rijnland” inclusief de “richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Holland Rijnland”, die d.d. 27 juni 2014 ook zijn ondertekend namens alle gemeenten. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten arbeidsmigranten:

1. Arbeidsmigranten die enkele maanden naar NL komen om hier geld te verdienen en vervolgens weer terug gaan naar huis. (kortverblijvers);
2. Arbeidsmigranten die hier voor een periode van enkele maanden tot enkele jaren verblijven om hier te werken maar met de bedoeling om weer terug te gaan naar huis. (langverblijvers), en;
3. Arbeidsmigranten die zich hier permanent willen vestigen. (vestigers).

Deze beleidsregel richt zich met name op de huisvesting van de eerste en tweede groep, de kortverblijvers en langverblijvers.

In het convenant wordt melding gemaakt van de verplichte inschrijving in de BRP (Basisregistratie personen) van de gemeente. Deze verplichting gaat in op het moment dat men langer dan vier maanden in Nederland verblijft. De in deze beleidsregel genoemde zes maanden zijn echter gebaseerd op de voorwaarde dat de aard en intentie van het verblijf tijdelijk is. Om te kunnen spreken van een reguliere woonfunctie moet er namelijk sprake zijn van een zekere duurzaamheid. Deze duurzaamheid is onvoldoende aangetoond wanneer er alleen een inschrijving in de BRP is. Een globale regel die uit de rechtspraak kan worden afgeleid, is dat verblijf langer dan zes maanden in de regel als ‘wonen’ wordt beschouwd¹. Huurcontracten langer dan 6 maanden vallen hiermee onder de reguliere verhuur. Hierbij worden geen woningen onttrokken aan de woningvoorraad, en is er geen sprake van short stay. Ook wanneer een huurder met een regulier huurcontract binnen zes maanden weer verhuist, is er geen sprake van short stay. De in de beleidsregel genoemde zes maanden zijn echter gebaseerd op de voorwaarde dat de aard en intentie van het verblijf tijdelijk is (‘naar aard van korte duur’ in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW). Dit geeft ook een uitzondering op de ‘Wet vaste huurcontracten’ die in is gegaan op 1 juli 2024.

b en c

Deze regeling maakt het tijdelijk verblijf (short stay) in woningen mogelijk voor (buitenlandse) werknemers (zoals expats en arbeidsmigranten) die in verband met werk in de woning verblijven (waarbij zij in de meeste gevallen elders hun hoofdverblijf hebben). Deze regeling is niet bedoeld voor toeristische verhuur van woningen. Om dit onderscheid te kunnen maken moet de verhuurder door middel van een werkgeversverklaring kunnen aantonen dat het verblijf van de huurder werk gerelateerd is. De vergunning is gebaseerd op vraag: pas als de behoefte aan werkgerelateerde huisvesting aangetoond kan worden wordt een vergunning verstrekt.

d

Er dient scheiding te zijn van bed en baan. Dit is één van de vijftig aanbevelingen uit het zogenaamde ‘Roemerrapport’, of het rapport van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten. Door het huurcontract los van de arbeidsovereenkomst te maken zijn arbeidsmigranten minder afhankelijk van hun werkgever. Zo betekent het kwijtraken van je baan niet direct ook het kwijtraken van je woning.

e

Het huisvesten van meerdere huishoudens in een woning kan leiden tot overbewoning waardoor de veiligheid niet gegarandeerd kan worden. Als effect van bewoning door meerdere huishoudens kan de leefbaarheid in de woonwijken of het complex in het geding komen en neemt hiermee de sociale cohesie in de wijk af. Ook zorgt dit voor extra druk op voorzieningen in de wijk, zoals parkeerplaatsen. Daarom is één huishouden per woning de norm.

f

Door het hebben van één aanspreekpunt voor de omwonenden wordt het toezicht geborgd en kan overlast voorkomen worden.

g

De registratieplicht vereenvoudigd de inventarisatie van het aantal en de spreiding van voor short stay gebruikte woningen. Hiermee brengen we de behoefte in kaart zodat eventueel ingezet kan worden op meer permanente oplossingen. Daarnaast is registratie noodzakelijk om gericht toezicht te kunnen houden op overlast en leefbaarheid.

1) Zie ook Raad van State 5 september 2012, 201105885/1/A3 en Raad van State, 16 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:884

h en i

Door een afstandscriterium en een quotum per straat in te stellen voorkomt gemeente Noordwijk een concentratie van Short Stay gebruik van woningen. Het tegengaan van een concentratie van dergelijk gebruik beperkt de overlast en zorgt dat de leefbaarheid niet onevenwichtig wordt aangetast door de aanwezigheid van Short Stay.

Vierde lid

a

Het college van burgemeester en wethouders wil de voorraad betaalbare woningen in stand houden. Daarom wordt er géén omgevings- en onttrekkingsvergunning afgegeven voor woningen binnen de schaarste voorraad.

b

Het college van burgemeester en wethouders wil tijdelijk verblijf faciliteren en tegelijkertijd bestaande woonbuurten beschermen tegen negatieve effecten van tijdelijk verblijf (short stay), zoals vergrote druk op de leefbaarheid en afname van sociale cohesie (zie ook de algemene toelichting). Om deze reden is in artikel 4.4 b bepaald dat het college het verlenen een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik ten behoeve van het gebruik als tijdelijk verblijf (short stay) kan weigeren als het college vermoedt dat dit kan leiden tot verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid, dan wel verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de afwijking betrekking heeft.

Vijfde lid

Bij overtreding van deze voorwaarden kan het college van burgemeester en wethouders de vergunning intrekken of buiten werking stellen.