

Inhoudsopgave

Huisvestingsverordening gemeente Katwijk.....	3
Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen	3
Artikel 1. Begrippen	3
Hoofdstuk 2: Wijzigingen in de woonruimtevoorraad	6
Paragraaf 2.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming	6
Artikel 2. Werkingsgebied	6
Artikel 3. Reikwijdte vergunningplicht.....	6
Artikel 3a Beslistermijn.....	6
Artikel 4. Weigeringsgronden	6
Artikel 5. Intrekkingsgronden.....	6
Onttrekkingsvergunning voor Short Stay	7
Artikel 6. Voorwaarden voor verlening onttrekkingsvergunning voor Short Stay.....	7
Omzettingsvergunning voor inwoning.....	7
Artikel 8. Voorwaarden voor verlening omzettingsvergunning voor inwoning	7
Artikel 9. Uitzonderingen op de vergunningplicht voor inwoning.....	7
Omzettingsvergunning voor woningdelen	8
Artikel 10. Voorwaarden voor verlening omzettingsvergunning voor woningdelen	8
Omzettingsvergunning voor kamerverhuur	8
Artikel 11. Voorwaarden voor verlening omzettingsvergunning voor kamerverhuur	8
Artikel 12. Indieningsvereisten	8
Vergunning voor woningvorming	8
Artikel 13. Voorwaarden voor verlening vergunning voor woningvorming.....	8
Artikel 14. Indieningsvereisten	9
Vergunning voor samenvoeging	9
Artikel 15. Voorwaarden verlening vergunning voor samenvoeging	9
Artikel 16. Indieningsvereisten	9
Paragraaf 2.2 Vergunning voor splitsing	10
Artikel 17. Werkingsgebied	10
Artikel 18. Reikwijdte vergunningplicht.....	10
Artikel 19. Weigeringsgronden	10
Artikel 20. Intrekkingsgronden.....	10
Artikel 21. Voorwaarden voor verlening splitsingsvergunning.....	11
Artikel 22. Indieningsvereisten	11
Hoofdstuk 3: Toeristische verhuur van woonruimte	12
Artikel 23. Werkingsgebied	12
Artikel 24. Registratieplicht.....	12



Artikel 25. Bed & Breakfast	12
Artikel 26. Nachtcriterium en meldplicht voor vakantieverhuur	12
Artikel 28. Melding vakantieverhuur	12
Artikel 29. Zorgplicht en verboden aanbieder	12
Artikel 30. Publicatieverbod aanbiedingen	12
Artikel 31. Informatieplicht.....	13
Artikel 32. Overgangsbepaling	13
Hoofdstuk 4: Opkoopbescherming.....	13
Artikel 33. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermide woonruimte	13
Artikel 34. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend.....	13
Artikel 35. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend.....	13
Artikel 36. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming	14
Artikel 37. Indieningsvereisten	14
Artikel 38. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming	14
Hoofdstuk 5: Huisvestingsvergunning voor betaalbare koopwoningen.....	14
Artikel 39. Aanwijzing vergunningplicht nieuw te bouwen betaalbare koopwoningen ...	15
Artikel 40. Reikwijdte verbod.....	15
Artikel 41. Voorrang maatschappelijke binding.....	15
Artikel 42. Maatschappelijke binding	15
Artikel 43. Criteria intensieve mantelzorgbinding.....	15
Artikel 44. Bekendmaking aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte	15
Artikel 45. Verslaglegging van het aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte.....	16
Artikel 46. Aanvraag van de huisvestingsvergunning	16
Artikel 47. Beslissing op de aanvraag	16
Artikel 48. Inhoud van de huisvestingsvergunning	17
Artikel 49. Intrekken van de huisvestingsvergunning.....	17
Hoofdstuk 6: Verdere bepalingen	18
Paragraaf 6.1 Handhaving en toezicht.....	18
Artikel 50. Bestuurlijke boete.....	18
Paragraaf 6.2 Overgangsrecht en slotbepalingen	20
Artikel 51. Overgangsbepaling	20
Artikel 52. Hardheidsclausule.....	20
Artikel 53. Inwerkingtreding en citeertitel.....	20
Toelichting Huisvestingsverordening gemeente Katwijk	21
Artikelsgewijze toelichting	29



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, **en artikel 40, tweede lid** 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. **Betaalbare kooprijsgrens: als bedoeld in artikel 7 eerste en vierde lid van de Huisvestingswet 2014 en, na inwerkingtreding van Wet regie volkshuisvesting (Kamerstukken 36 512 en 36 881), de bovengrens van het begrip betaalbare koopwoonruimte als bedoeld in artikel 1 eerste en derde lid Huisvestingswet 2014;**
- g. Bewoner: een persoon die zijn of haar hoofdverblijf heeft in de desbetreffende woonruimte. Hieronder kan tevens de hoofdbewoner worden verstaan;
- h. 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;
- i. 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;
- j. Bouwkundige splitsing: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten of in die verbouwde staat te houden (woningvorming);
- k. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk;
- l. Datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- m. Doelgroepenverordening: verordening doelgroepen woningbouw Katwijk;
- n. 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;
- o. Gebruiksoppervlak: netto gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- p. 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;



- q. Hoofdverblijf: het adres waar iemand de afgelopen twaalf maanden overheersend verbleef, zijnde ten minste 183 nachten, en waar het centrum van diens levensbelangen ligt;
- r. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wens 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;
- s. Huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014;
- t. Huisvestingsverordening: een verordening als bedoeld in artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;
- u. Huurprijs: het bedrag dat bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte;
- v. Inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- w. Kamerverhuur: verhuur van onzelfstandige woonruimten waarbij de hoofdbewoner(s) een eigen kamer heeft/hebben, maar een of meerdere voorzieningen deelt/delen met andere bewoners;
- x. Koopprijs: prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald;
- y. Kwetsbare doelgroepen: personen in Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en jeugdhulp, licht verstandelijk beperkten en ouderen die een zorgvraag hebben;
- z. Middeldure huurprijsgrens: de maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen als bedoeld in de Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk;
- aa. Omgevingsplanactiviteit: de omgevingsplanactiviteit als bedoeld in de Omgevingswet;
- bb. Omgevingsvergunning: omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet;
- cc. Omzetten: het wijzigen van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte(n), als bedoeld in art. 21, lid 1, sub c van de Huisvestingswet 2014;
- dd. 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;
- ee. 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);
- ff. Professionele medische verklaring: verklaring van een huisarts, specialist ouderenzorg, onafhankelijk medisch adviseur vanuit de gemeente of behandelend arts;
- gg. Samenvoeging: het samenvoegen van twee of meer woonruimten;
- hh. Short Stay: het tijdelijk verblijven in een zelfstandige woning voor een periode van minimaal één maand en maximaal zes maanden;
- ii. Sociale huurprijsgrens: het bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag;
- jj. Sociale relatie: onderlinge verbinding tussen personen voortkomend uit gezins- of familieverband of daarmee gelijk te stellen intensieve verbinding;
- kk. Splitsing: het juridisch opsplitsen van woonruimte in meerdere appartementsrechten (kadastrale splitsing);
- ll. Splitsingsvergunning: een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014;
- mm. 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;
- nn. 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;
- oo. Verblijfsruimte: een in een gebouw gelegen ruimte voor het verblijven van personen;
- pp. Verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014;
- qq. Wet: de Huisvestingswet 2014, met inbegrip van eventueel later vastgestelde wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving;



- rr. Wonen: het hebben van het hoofdverblijf;
- ss. Woning: een zelfstandige woonruimte, of een geheel aan onzelfstandige woonruimten die onderdeel uit maken van hetzelfde adres;
- tt. 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;
- uu. Woningdelen: het in gezamenlijkheid gebruiken van een woning door **drie** 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;
- vv. Woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten of in die verbouwde staat te houden (bouwkundige splitsing);
- ww. Woonruimte: **besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd en geschikt is voor bewoning door één huishouden;**
- xx. WOZ waarde: de waarde van een onroerende zaak op de waardepeildatum zoals vastgesteld op grond van de Wet waardering onroerende zaken;
- yy. 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.

Artikel 3a Beslistermijn

1. het College beslist op de aanvraag voor een vergunning op grond van deze verordening binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.
2. het College kan de beslissing als bedoeld in het eerste lid eenmalig voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager binnen de termijn als bedoeld in het eerste lid.
3. paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

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. voor de aangevraagde situatie een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit vereist is en deze niet is verleend;
5. 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 werkgerelateerd 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).
9. Het College kan aan de Short Stay vergunning een voorschrift verbinden dat uiterlijk vier weken voor de aanvang van de Short Stay verhuur een huurovereenkomst wordt overgelegd met daarbij ook de naam en het adres van het hoofdverblijf van de huurder(s).

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;
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 **minimaal drie en** 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 te 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 van onderhoud;
 - 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 **vergunning voor woningvorming** een voorschrift verbinden dat de nieuw gevormde woningen bij verhuur worden verhuurd tegen maximaal de middeldure huurprijsgrens.

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 koopprijs, 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 koopprijs boven de **betaalbare koopprijsgrens**.

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 **vergunning voor woningvorming**;
 - 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 (prijsspeil 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. **indien voor de aangevraagde situatie een vergunning voor woningvorming vereist is en deze niet is verleend**;
4. **voor de aangevraagde situatie een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit vereist is en deze niet is verleend**;
5. 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, eerste lid, 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 woningwaarderingssysteem, 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 koopprijs, 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 vergunning voor is verleend **door het College.**

Artikel 26. Nachtcriterium en meldplicht voor vakantieverhuur

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 vakantieverhuur.
2. Onverminderd artikel 24 en het eerste lid is het verboden om woonruimte als bedoeld in artikel 23 in gebruik te geven voor vakantieverhuur 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 vakantieverhuur.

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 aanbieding 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 nachtencriterium en de meldplicht als bedoeld in artikel 26.

Artikel 32. Overgangsbepaling

Voor aanbieders die reeds voor inwerkingtreding van deze verordening woonruimte aanbieden voor toeristische verhuur geldt de registratieplicht, zoals opgenomen in artikel 24 met ingang van zes maanden na de inwerkingtreding van de verordening.

Hoofdstuk 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, eerste lid, 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;
 - d. het eigendom door middel van een erfenis na overlijden is verkregen.
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 door 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: Huisvestingsvergunning voor betaalbare koopwoningen



Artikel 39. Aanwijzing vergunningplicht nieuw te bouwen betaalbare koopwoningen

Als categorie woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 7 van de Wet wordt aangewezen alle nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimten in de gemeente Katwijk van ten hoogste de betaalbare kooprijsgrens.

Artikel 40. Reikwijdte verbod

Het is verboden om zonder huisvestingsvergunning van het College een woonruimte, aangewezen in artikel 39:

- a. voor bewoning in gebruik te nemen; of
- b. Voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 41. Voorrang maatschappelijke binding

Bij het verlenen van huisvestingsvergunningen als bedoeld in artikel 40 van deze verordening wordt voor ten hoogste 50% van de in artikel 39 bedoelde categorie woonruimte voorrang gegeven aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Katwijk.

Artikel 42. Maatschappelijke binding

1. Een woningzoekende is op grond artikel 14, vierde lid, aanhef en onder b van de Wet maatschappelijk gebonden met de gemeente Katwijk indien de woningzoeker:
 - a. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in de gemeente te vestigen; of
 - b. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest in de gemeente Katwijk.
2. Intensieve mantelzorgbinding is een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang om zich in de gemeente te vestigen als bedoeld in het eerste lid, sub a.

Artikel 43. Criteria intensieve mantelzorgbinding

Er is sprake van intensieve mantelzorgbinding als bedoeld in artikel 42 tweede lid, indien:

- a. De woningzoekende minimaal 12 uur per week mantelzorg verleent aan een persoon die als ingezetene staat ingeschreven in de BRP van de gemeente Katwijk;
- b. Er een aantoonbare professionele medische verklaring, waaruit blijkt dat de mantelzorg noodzakelijk is;
- c. De mantelzorgrelatie minimaal drie maanden vóór datum van de inschrijving voor de nieuwbouw betaalbare koopwoning is begonnen en naar verwachting een langdurig karakter heeft, en;
- d. De mantelzorg wordt verleend aan een direct familielid of een persoon waarbij sprake is van een aantoonbare sociale relatie die de zorg rechtvaardigt.

Artikel 44. Bekendmaking aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

1. De woonruimte(n) wordt door de verkoper gedurende tenminste twee weken te koop aangeboden aan voorrangsgerechtigde zoals bedoeld in artikel 42. Gedurende deze termijn gaat de verkoper niet over tot selectie van de beoogde koper van de woonruimte.
2. Als in de periode zoals bedoeld in het vorige lid er geen voorrangsgerechtigde zich aandient dan wordt de woonruimte(n) aan een aanvrager verstrekt die geen voorrangsgerechtigde is.
3. Het in het eerste lid bedoelde aanbod voldoet tenminste aan de volgende vereisten:
 - a. het aanbod wordt op een openbare en kosteloos toegankelijke website gepubliceerd;
 - b. het aanbod bevat een beschrijving van de wijze waarop met toepassing van artikel 14 van de Wet en deze verordening bepaald wordt, aan welke woningzoekende de huisvestingsvergunning verleend wordt;
 - c. het aanbod vermeldt van de woonruimte:
 1. voor zover van toepassing de koopprijs (v.o.n.) van de woonruimte;
 2. de locatie van het nieuwbouwproject van de woonruimte;
 3. de gebruiksoppervlakte van de woonruimte;



4. Het College kan nadere regels stellen ten aanzien van de website waarop het aanbod wordt gedaan, de kenbaarheid en bereikbaarheid daarvan en de kenbaarheid, vindbaarheid en inhoud van het aanbod.

Artikel 45. Verslaglegging van het aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

1. De verkoper documenteert per aangeboden woonruimte:
 - a. gedurende welke periode en op welke wijze hij de woonruimte te koop heeft aangeboden;
 - b. hoeveel woningzoekenden hun belangstelling voor de aangeboden woonruimte kenbaar hebben gemaakt en welke van hen behoorden tot de in artikel 42 bedoelde categorie woningzoekenden.
2. De verkoper bewaart de gedocumenteerde informatie op een voor de toezichthouder toegankelijke en inzichtelijke wijze tot uiterlijk zes maanden na het onherroepelijk worden van de huisvestingsvergunning.

Artikel 46. Aanvraag van de huisvestingsvergunning

1. De huisvestingsvergunning wordt binnen acht weken na het tekenen van het koopcontract aangevraagd bij het College middels een vastgesteld aanvraagformulier.
2. Bij een aanvraag om een huisvestingsvergunning worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. het adres, eigendomsbewijs en de koopprijs van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
 - c. de beoogde datum van het betrekken van de woonruimte; en,
 - d. bewijsstukken waaruit blijkt dat de aanvrager en de leden van het huishouden voldoen aan het bepaalde in artikel 47, tweede lid, aanhef en onder b.
 - e. Indien van toepassing bewijsstukken waaruit blijkt dat de aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 43, het ondergetekende formulier mantelzorgverklaring maatschappelijke binding en een uittreksel basisregistratie personen van de mantelzorgontvanger (woonhistorie); of
 - f. indien van toepassing een uittreksel basisregistratie personen (woonhistorie) waaruit blijkt dat de aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 42, eerste lid, sub b.
3. Het College kan bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het tweede lid, verzoeken om aanvullende gegevens te verstrekken.

Artikel 47. Beslissing op de aanvraag

1. Het College verleent een huisvestingsvergunning alleen aan woningzoekenden die voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. het huishouden bestaat tenminste uit één meerderjarig persoon.
 - b. het huishoudinkomen van de aanvrager voor een betaalbare koopwoning bedraagt maximaal € 93.531,- bruto per jaar (prijspeil 2026) in het jaar voorafgaand aan de start van de inschrijfprocedure voor de betreffende woning.
2. Het College kan een aangevraagde huisvestingsvergunning weigeren, indien:
 - a. De woningzoekende niet maatschappelijk gebonden is aan de gemeente Katwijk en een of meer andere woningzoekenden die wel maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Katwijk, onder dezelfde voorwaarden, in aanmerking wensen te komen voor de koop van de woonruimte, tenzij de eigenaar de woonruimte gedurende de termijn van twee weken als bedoeld in artikel 44 eerste lid vruchteloos heeft aangeboden aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Katwijk;
 - b. de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de Wet niet voor de aangevraagde huisvestingsvergunning in aanmerking komt;

- c. het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
3. Onverminderd het voorgaande kan het College een aangevraagde huisvestingsvergunning weigeren, indien:
- a. verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning zou leiden tot overschrijding van het in artikel 41 genoemde percentage van 50 procent;
 - b. niet wordt voldaan aan de ingevolge dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden of voorschriften; of
 - c. bij het aanbod van de woonruimte niet aantoonbaar in overeenstemming met de artikelen 44 en 45 is gehandeld.

Artikel 48. Inhoud van de huisvestingsvergunning

De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:

- a. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
- b. aan wie de vergunning is verleend;
- c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt; en
- d. de voorwaarde dat de houder van de huisvestingsvergunning de woonruimte binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik dient te nemen.

Artikel 49. Intrekken van de huisvestingsvergunning

1. Het College kan de huisvestingsvergunning op grond van artikel 18 van de Wet intrekken, indien:
- a. De houder van de vergunning de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door het College bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen; of
 - b. Die vergunning is verleend op grond van de door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
2. Het College kan een huisvestingsvergunning voorts intrekken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Hoofdstuk 6: Verdere bepalingen

Paragraaf 6.1 Handhaving en toezicht

Artikel 50. Bestuurlijke boete

1. 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.
2. Het College bepaalt de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig onderstaande tabel:

Overtreding	Artikel in HVV en HVW	Bij 1e overtreding	Bij 2 ^e overtreding	Bij 3e en volgende overtreding
Het onttrekken, omzetten, woningvormen of samenvoegen zonder vergunning. Het zonder vergunning in staat houden van de onttrokken, omgezette of verbouwde situatie	Artikel 3 jo artikel 21 eerste lid van de Wet			
- Niet bedrijfsmatige exploitatie		€5.000	€10.000	€12.500
- Bedrijfsmatige exploitatie		€17.500	€22.500	€22.500
Het splitsen zonder vergunning	Artikel 18 jo artikel 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			
- Niet bedrijfsmatige exploitatie		€2.500	€7.500	€9.000
- Bedrijfsmatige exploitatie		€5.000	€10.000	€10.000
In gebruik geven van woonruimte voor vakantieverhuur voor meer dan 63 dagen per jaar	Artikel 26 jo artikel 23b eerste lid van de Wet			
- Niet bedrijfsmatige exploitatie		€7.500	€15.000	€22.500
- Bedrijfsmatige exploitatie		€10.000	€20.000	€25.000
In gebruik geven van woonruimte voor vakantiehuur zonder melding	Artikel 26 jo artikel 23b tweede lid van de Wet			
- Niet bedrijfsmatige exploitatie		€2.500	€7.500	€9.000



- Bedrijfsmatige exploitatie		€5.000	€10.000	€10.000
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	€25.750	€90.000	€90.000
Het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften	Artikelen 6, 8, 10, 11, 13, 15, 21 en 35 jo artikel 26 van de Wet			
- Niet bedrijfsmatige exploitatie		€5.000	€7.500	€10.000
- Bedrijfsmatige exploitatie		€7.500	€22.500	€22.500

HVV: Huisvestingsverordening gemeente Katwijk
 HVW: Huisvestingswet 2014

Onderscheid niet-bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige exploitatie

1. Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen in ieder geval sprake:

- A. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen;
- B. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving over huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus, sleutelbedrijven en bedrijven die zich



bezighouden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

- C. De overtreder verhuurt de woning toeristisch zonder dat er sprake is van een hoofdverblijf en inschrijving van de bewoner in de Basisregistratie personen (BRP) op het betreffende adres.

2. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig als dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Onttrekking in het kader van het voeren van een bedrijf (bijvoorbeeld opslag supermarkt, meelsilo voor een bakkerij, of een logiesfunctie), maar ook het in gebruik hebben van (een gedeelte van de) woonruimte voor een hennepkwekerij, is vanuit commercieel oogpunt als een onttrekking te beschouwen.

3. Samenvoeging van een woonruimte is niet bedrijfsmatig, tenzij de overtreder zich beroepsmatig bezighoudt met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezighouden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

Paragraaf 6.2 Overgangsrecht en slotbepalingen

Artikel 51. 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 **vóór 1 juni 2023** of legale situaties die vallen onder het overgangsrecht van het desbetreffende bestemmingsplan.

Artikel 52. 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 53. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na de dag waarop zij is bekendgemaakt.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Katwijk.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [datum].

De voorzitter,
De griffier,



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 (prijspeil 2021) 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 teken van 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/verstekte 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 quoteringsregeling 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 woningvoorraad 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 vergunning **als bedoeld in artikel 23c, eerste lid van de Wet** 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 leefbaarheidseffecten 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 huurvoorraad, 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.

LOKALE TOEWIJZING NIEUWBOUW BETAALBARE KOOPWONINGEN

Inleiding

Bij de actualisatie van de Huisvestingsverordening gemeente Katwijk (hierna: verordening) wordt voorgesteld een regel voor lokale toewijzing op te nemen. Om regels op te kunnen nemen in de verordening met als doel de schaarse woningvoorraad te beschermen, moet allereerst de schaarste worden aangetoond. Bij de vaststelling van de verordening in 2023 is een schaarste-onderzoek door Companen uitgevoerd en een onderbouwing hiertoe opgesteld.

Voorliggende verordening betreft een wijzigingsverordening. De vergunningplicht voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad blijft daarbij ongewijzigd. Er is daarom geen nieuwe onderbouwing nodig om de schaarste aan te tonen. Wel is een nadere onderbouwing voor het opnemen van een voorrangsregel ten aanzien van betaalbare koopwoonruimte voor maatschappelijk gebonden woningzoekenden in de verordening vereist. In dat kader zijn de verhuisbewegingen binnen de gemeente in beeld gebracht.

Vorrangsregel in de Huisvestingswet

Op grond van artikel 14 in de Huisvestingswet 2014 (hierna: Wet) is het toegestaan om maximaal 50% van het aanbod nieuwbouw betaalbare koopwoningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding.

Vorrang op grond van maatschappelijke binding

In de actualisatie van de verordening is een voorrangsregel voor maatschappelijke binding opgenomen. Deze voorrangsregel zorgt ervoor dat, als er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente met voorrang in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte. In de Wet is de definitie van maatschappelijke binding als volgt (toegespitst op gemeente Katwijk):

Een woningzoekende is maatschappelijk gebonden aan een gemeente als de woningzoekende:

- *een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in de gemeente Katwijk te vestigen, of*
- *ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de gemeente Katwijk.*

De Wet omschrijft niet specifiek wat het redelijk belang precies inhoudt (het is een zogenaamde 'open norm') en dit betekent dat het aan gemeenten is om dit verder uit te werken en te concretiseren in hun eigen huisvestingsverordening. Wel moet onderbouwd worden waarom de keuze wordt gemaakt en waarom dit geschikt, noodzakelijk en proportioneel wordt geacht.

Onderbouwing toewijzing nieuwbouw betaalbare koopwoningen

Schaarsteonderzoek

Uit het onderzoek van Companen (d.d. 22 juli 2022) kwam al naar voren dat de transactiepreizen in de gemeente Katwijk flink zijn gestegen en de krapte-indicator erg laag is. Geconcludeerd werd dat Katwijkse woningzoekenden die op zoek zijn naar een koopwoning erg weinig keuze hebben. Daarbij was 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 teken van krapte. De afgelopen jaren is de woningmarkt verder onder druk komen te staan, is de krapte verder



opgelopen en zijn de prijzen verder gestegen. Er is daarmee sprake van schaarste van betaalbare koopwoningen en negatieve verdringingseffecten. Hierdoor worden Katwijkse woningzoekenden die graag in Katwijk zouden willen blijven wonen steeds vaker gedwongen om te verhuizen naar een woning buiten de gemeente Katwijk, hetgeen verschillende nadelige effecten heeft. De zorg binnen families wordt hiervoor minder makkelijk te organiseren en de over lange tijd opgebouwde sociale cohesie binnen buurten en kernen wordt hierdoor negatief beïnvloed. Dit maakt het instellen van een voorrangmaatregel noodzakelijk.

In het kader van de mogelijkheid voor een voorrangsregel voor de toewijzing van betaalbare koopwoningen in Katwijk heeft Rigo onderzoek gedaan naar verhuisbewegingen binnen de koopsector in de gemeente Katwijk. Dit onderzoek betrof met name de bestaande koopvoorraad. Samen met het aanvullend onderzoek naar de verhuisbewegingen bij een aantal nieuwbouwprojecten in Katwijk is dit aanleiding geweest voor het invoeren van een voorrangsregel op grond van maatschappelijke binding; om op die manier optimaal te sturen en ervoor te zorgen dat een deel van de nieuwbouw betaalbare koopwoningen ook terecht komt bij woningzoekenden die maatschappelijk aan Katwijk gebonden zijn.

Bijdrage aan sociale cohesie en actieplan Wonen Zorg en Welzijn

In de memorie van toelichting en in de beantwoording op de vragen bij het Wetsvoorstel is nadrukkelijk aangegeven dat het bij maatschappelijke binding gaat om familiebanden of langdurige betrokkenheid en engagement waardoor een expliciete bijdrage wordt gegeven aan de lokale gemeenschap. Een belangrijk aspect is dat de betrokkenheid en binding moet bijdragen aan de sociale cohesie in de gemeente.

Vanuit de rol van mantelzorger en maatschappelijke betrokkenheid helpt zorg voor elkaar en ondersteuning vanuit het eigen sociale netwerk om inwoners in alle fases van hun leven in de eigen woonomgeving en buurt te laten wonen. Daarmee is de voorrang gericht op het ondersteunen van kwetsbaren door mensen uit hun eigen netwerk. Dit sluit ook aan bij het door de raad vastgestelde actieplan Wonen Zorg en Welzijn.

Met het invoeren van maatschappelijke binding voor intensieve mantelzorgers wordt invulling gegeven aan de doelstellingen van het actieplan Wonen Zorg en Welzijn.

Door intensieve mantelzorgers als voorrangsgroep te benoemen voor de toewijzing van betaalbare koopwoningen:

- wordt maatschappelijke inzet versterkt;
- worden kwetsbare inwoners ondersteund door hun eigen netwerk;
- wordt uitstel of afschaling van professionele zorg mogelijk gemaakt;
- wordt de sociale cohesie vergroot;
- kunnen inwoners langer zelfstandig in hun eigen woning en buurt blijven wonen.

Gezien bovenstaande onderbouwing beschouwt de raad het verlenen van intensieve mantelzorg als een met de plaatselijke samenleving verband houdend belang om zich in Katwijk te vestigen. In de verordening zijn de criteria opgenomen waaraan moet worden voldaan om voor deze categorie in aanmerking te komen.

Geschikt middel

De mogelijkheid om woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente aan te wijzen als woningzoekenden die voorrang krijgen is in artikel 14 de Wet gegeven. Dit middel is daarmee een geschikt middel om het in de wet beschreven doel te bereiken.

Voorrang op grond van maatschappelijke binding is noodzakelijk en proportioneel

Noodzakelijkheid

De bouw van betaalbare koopwoningen in Katwijk is de afgelopen jaren achtergebleven bij de behoefte. De woningmarkt verder onder druk komen te staan en de **krapte** verder opgelopen. Er is daarmee sprake van schaarste aan betaalbare koopwoningen en dit maakt het instellen van een voorrangmaatregel noodzakelijk.

Uit het onderzoek van Rigo komt naar voren dat in de periode 2021-2024 tussen de 71% en 86% van de woningkopers uit Katwijk afkomstig was. Het gewogen gemiddelde over die periode bedroeg



76,5%. Om ook een beeld te krijgen van de herkomst van kopers in een aantal recente woningbouwprojecten waarin betaalbare koop werd gerealiseerd, is aanvullend onderzoek gedaan onder NVM makelaars. Het percentage kopers uit Katwijk dat zich in deze nieuwbouwwoningen vestigde was hier lager en bedroeg het gewogen gemiddelde 65,2%. In die periode bleef ook de woningbouwproductie achter bij de woningbehoefte. Het effect daarvan is dat de kansen voor Katwijkse huishoudens met een middeninkomen om een betaalbare koopwoning te vinden verder verslechterd zijn.

Evenredig

Het verlenen van voorrang op grond van maatschappelijke binding biedt Katwijkse woningzoekenden en intensieve mantelzorgers, die een met de plaatselijke samenleving verband houdend belang hebben om zich in Katwijk te vestigen, de mogelijkheid om met voorrang in aanmerking te komen voor een nieuwbouw betaalbare koopwoning. Dus er kan voorrang worden geboden aan mantelzorgers die een redelijk, objectief bepaalbaar en met de plaatselijke samenleving samenhangend belang hebben om zich in Katwijk te vestigen, maar de voorrangsregeling heeft geen uitsluitende werking.

De voorrangsregeling is evenredig, omdat een zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt tussen:

- het belang van woningzoekenden zonder maatschappelijke binding bij vrije vestiging;
- en het (algemeen) belang van de gemeente en haar inwoners bij het behoud van een leefbare, sociale en economisch vitale gemeenschap.

De voorrangsregeling:

- geldt alleen bij daadwerkelijke schaarste;
- wordt periodiek geëvalueerd;
- kent ruimte voor maatwerk en uitzonderingen in individuele gevallen.

Hiermee wordt voorkomen dat individuele woningzoekenden onevenredig worden getroffen.

Conclusie

Gelet op de ernstige en structurele schaarste aan woonruimte, de noodzaak om maatschappelijke functies en sociale samenhang te beschermen, en het ontbreken van minder ingrijpende alternatieven, is de voorrangsregeling voor maatschappelijke binding noodzakelijk, proportioneel en evenredig. Daarmee voldoet de regeling aan de eisen van de Huisvestingswet.

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 woningmarktsituatie 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, liftschaft 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 leidingschaft, 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 vergunning (en) op grond van de Huisvestingsverordening is in veel gevallen ook een omgevingsvergunning vereist. Dit betekent dat in die gevallen zowel een vergunning (en) op grond van deze verordening als een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Een omgevingsvergunning kan worden verleend of geweigerd. Een weigering betekent dat - ondanks dat u over een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening, zoals een vergunning voor splitsen, samenvoegen, onttrekken of omzetten 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 omgevingsplan 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 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. 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 3a. Beslistermijn

Dit artikel bevat de termijn waarbinnen burgemeester en wethouders dienen te beslissen op een aanvraag voor een huisvestingsvergunning. De beslistermijn voor bestuursorganen wordt bepaald door afdeling 4.1.3. van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom bepaalt het eerste lid dat burgemeester en wethouders in beginsel binnen acht weken moeten beslissen op een aanvraag. Als de beslissing niet binnen deze termijn kan worden gegeven kan een bestuursorgaan dit aan de aanvrager meedelen en daarbij een zo kort mogelijke termijn noemen waarbinnen de beslissing wel tegemoet kan worden gezien. Het tweede lid bepaalt dat de beslistermijn in dat geval met (maximaal) vier weken wordt verlengd. Het derde lid geeft aan dat paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat wanneer er niet tijdig beslist wordt op een beschikking de gevraagde beschikking van rechtswege wordt verleend. De verlening van rechtswege geldt dan als een beschikking.

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.

Omgevingsvergunning

Het college kan een aanvraag van een vergunning weigeren wanneer er voor deze aanvraag nog geen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit is verleend. Het college heeft de bevoegdheid om de verlening van een vergunning te weigeren als de beoogde situatie (bijvoorbeeld onttrekking of samenvoeging) niet is toegestaan volgens het omgevingsplan en hiervoor geen omgevingsvergunning is verleend. Daarnaast worden er ook voorschriften gesteld door het Besluit bouwwerken leefomgeving en het omgevingsplan om de kwaliteit van de woonruimte te waarborgen. Zonder een omgevingsvergunning kunnen deze voorschriften niet gewaarborgd worden waardoor de kwaliteit van de woonruimte verslechtert.



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. **Bij de aanvang van de Short Stay kan gevraagd worden de huurovereenkomst en de naam en het adres van het hoofdverblijf van de huurder(s) te overleggen.**

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 (appartementen)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 **of wanneer er bepaalde vergunningen (zoals een woningvormingsvergunning of omgevingsvergunning) niet zijn verleend.**

In verband met de woonruimtevoorraad

Eén van de doelstellingen van gemeente Katwijk is voldoende betaalbare woningen, zowel in het sociale en 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.

Vergunning voor woningvorming niet verleend

Voor de aanvraag van een vergunning voor kadastrale splitsing zijn vaak ook andere vergunningen benodigd, zoals een vergunning voor woningvorming en een omgevingsvergunning. Het college kan de aanvraag van een vergunning voor kadastrale splitsing weigeren wanneer hier nog geen vergunning voor woningvorming voor is verleend.

Omgevingsvergunning niet verleend

Het college kan een aanvraag van een vergunning voor kadastrale splitsing weigeren wanneer er voor deze aanvraag nog geen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit is verleend. Het college heeft de bevoegdheid om de verlening van een vergunning te weigeren als de bouwkundige splitsing van de woning niet is toegestaan volgens het omgevingsplan en er dus geen omgevingsvergunning is verleend (omgevingsvergunning is geweigerd).

Artikel 20. Intrekkingsgronden

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

Voor bestaande aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur geldt de verplichting om zich te registreren pas vanaf zes maanden na inwerkingtreding van de verordening, conform het bepaalde in artikel 51, eerste lid, van de wet. Voor nieuwe aanbieders geldt de registratieverplichting direct na inwerkingtreding van de verordening. De meldplicht voor vakantieverblijf (63-dagen regeling) treedt direct inwerking. Voor 2023 geldt dat vanaf het moment van inwerkingtreding van de verordening tot en met 31 december 2023 een woning nog 63 dagen verhuurd kan worden.

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. Aanwijzing vergunningplicht nieuw te bouwen betaalbare koopwoningen

Dit artikel geeft aan welke woonruimte binnen het toepassingsbereik van deze vergunningplicht valt.

Artikel 40. Reikwijdte verbod

De woonruimte zoals bedoeld in artikel 39 voor bewoning in gebruik te nemen of voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning is verboden zonder een huisvestingsvergunning van het College.

Artikel 41. Voorrang maatschappelijke binding



Dit artikel geeft aan dat bij het verlenen van huisvestingsvergunningen als bedoeld in dit hoofdstuk voor ten hoogste 50% procent van de woonruimte, zoals bedoeld in artikel 39, en waarbij voorrang wordt gegeven aan woningzoekende die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Katwijk.

Artikel 42. Maatschappelijke binding

Dit artikel geeft aan wat de Wet verstaat onder maatschappelijke binding. Er zijn twee soorten maatschappelijke binding. Iemand die een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft om zich in de gemeente te vestigen en iemand die ten minste zes jaar onafgebroken en ingezetene is in de gemeente Katwijk of gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest in de gemeente Katwijk.

Artikel 43. Criteria intensieve mantelzorgbinding

Dit artikel geeft aan onder welke criteria er sprake is van intensieve mantelzorgbinding.

Artikel 44. Bekendmaking aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

Dit artikel geeft aan hoe het aanbod van de nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte bekendgemaakt dient te worden en welke minimale termijn als bedoeld in artikel 17 eerste lid van de Wet hiervoor gesteld is. Nadat de woonruimte vruchteloos is aangeboden gedurende de termijn zoals in dit artikel benoemd en er geen voorrangsgerechtigde zich heeft ingeschreven, dan vervalt het recht op voorrang en wordt de woonruimte aan geen voorrangsgerechtigde verstrekt.

Artikel 45. Verslaglegging van het aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

Dit artikel gaat over de verslaglegging van het aanbod van de nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte en wat er door de verkoper gedocumenteerd dient te worden per aangeboden woonruimte en hoelang de verkoper deze gegevens kan bewaren.

Artikel 46. Aanvraag van de huisvestingsvergunning

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

Artikel 47. Beslissing op de aanvraag

Dit artikel geeft aan dat bij een aanvraag het College kan besluiten om tot verlening of weigering over te gaan.

Wanneer er sprake is van tenminste één meerderjarig persoon, die een huishoudinkomen heeft van maximaal € 93.531,- bruto per jaar (prijspeil 2026) en maatschappelijk gebonden is zoals bedoeld in artikel 42, voldoet de woningzoekende aan de voorwaarden die het College stelt voor het verlenen van een huisvestingsvergunning.

De weigeringsgronden voor een aanvraag voor een huisvestingsvergunning zijn in dit artikel verwoord. Er worden verschillende gronden gegeven om een vergunning te kunnen weigeren. Weigering omdat de woningzoekende blijkens de Wet niet in aanmerking komt voor de aangevraagde huisvestingsvergunning of als er sprake is van een situatie die valt onder de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Het College kan ook een aangevraagde huisvestingsvergunning weigeren wanneer het verlenen zou leiden tot een overschrijding van de ten hoogste 50% procent percentage, zoals bedoeld in artikel 41. Daarnaast zou het niet voldoen aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 46 en het niet aantoonbaar in overeenstemming van het aanbod zoals artikel 44 en 45 tot een weigering kunnen leiden.

Artikel 48. Inhoud van de huisvestingsvergunning

Dit artikel geeft aan wat er allemaal vermeld wordt in de huisvestingsvergunning.

Artikel 49. Intrekken van de huisvestingsvergunning

Dit artikel geeft de gronden weer 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 of wanneer de vermelde woonruimte door de houder niet binnen de door het College gestelde termijn in gebruik is genomen en wanneer er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarden van de vergunning, zoals bedoeld in artikel 47, tweede lid.

Artikel 50. 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, 23^e, 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.

In de boetetabel is er bij bepaalde onderwerpen onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige exploitatie. In dit artikel wordt ook uitgelegd wat bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige exploitatie inhoudt.

Artikel 51. Overgangsbepaling

Het verbod is niet van toepassing op bestaande legale situaties waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven **vóór 1 juni 2023** of legale situaties die vallen onder het overgangsrecht van het desbetreffende bestemmingsplan.

Artikel 52. 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 53. Inwerkingtreding en citeertitel

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