

# Nota van beantwoording

Beleidsnotitie Gebruik Woningen Noordwijk

2020

**Legenda categorie**  
 1=vakantieverhuur eigenwoning  
 2= kamer verhuur  
 3=Bed & Breakfast  
 4=Tweede woning eigen gebruik  
 5=Short Stay  
 6=Toeristische verhuur

## 1. Inleiding

De concept beleidsnotitie Gebruik Woningen 2020 heeft van 2 juni 2020 tot en met 13 juli 2020 ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis als via [www.noordwijk.nl/gebruikwoningen](http://www.noordwijk.nl/gebruikwoningen) bestond de mogelijkheid om het beleid in te zien. Gedurende de periode van zes weken is een ieder gelegenheid geboden een inspraakreactie in te dienen op het plan.

Tevens is het concept beleid toegezonden aan stakeholders en andere belanghebbenden. Er zijn verschillende informatieavonden geweest in de aanloop van het opgestelde concept beleid.

Gedurende de termijn van zes weken zijn er 61 inspraakreacties ingediend.

## 2. Inspraakreacties

In de tabel hieronder worden de ingediende inspraakreacties zo nodig samengevat en beantwoord. De beantwoording eindigt met een conclusie. Daarin staat of de reactie leidt tot een aanpassing van het concept beleid.

Voor de leesbaarheid en overzichtelijkheid van het document, hebben we voor onderstaande opzet gekozen. Bij gelijke inspraakreacties vindt u een verwijzing naar de eerder reactie.

Nr.	Zaaknr	Reactie	Beantwoording college
1	41025 Inwoner	<p>Indiener vindt 30 dagen per jaar een eigen huis tijdens vakantie verhuren, te kort.            Dochter woont in Australië en, daar ga je niet voor 2 weken naar toe, maar minstens ruim 1,5 maand en dat is langer dan 30 dagen. Men kan dus maar 1x op vakantie en het huis dan 1x verhuren. Indiener ziet dan praktische problemen, want hoe moet men de huurder er dan vanuit Australië uit laten gaan? Indiener vindt deze regel lastig.            Het huis moet dan dus onbewoond worden gelaten. Wanneer er dan ingebroken wordt in die periode, betaalt de gemeente dan de schade? Indiener hoopt op aanpassing van deze termijn</p>	<p>De hoofddoelstelling is woningen zijn bedoeld om in te wonen en de woningen moeten worden behouden voor de woningvoorraad. Op grond van de nu geldende regels en het huidige beleid is vakantieverhuur van een woning in het geheel niet toegestaan. De mogelijkheid van vakantieverhuur tot maximaal 30 dagen betekent een verruiming van het beleid. Er is gekozen voor een periode van 30 dagen omdat het hoofdgebruik Wonen dient te zijn en het 'niet aantrekkelijk moet zijn' om de woning langer te verhuren.</p> <p><b>Conclusie:</b>            De reactie leidt niet tot aanpassing van het concept beleid.</p>
2	38583 Inwoner	<p>De beleidsnotitie - Gebruik woningen-2020 - gaat over gebruik van "gewone" burgerwoningen in Noordwijk, waarbij uitdrukkelijk zomerhuisjes buiten beschouwing worden gelaten (blz.6, 2e alinea van onderen). Er is echter een categorie zomerhuisjes met de bestemming wonen krachtens een regeling uit 2013 "Uw zomerhuisje legaliseren. Dat geeft duidelijkheid". Al naar gelang de behoefte van de eigenaar van een aldus gelegaliseerd zomerhuisje kan het zomerhuisje verhuurd worden voor recreatief gebruik dan wel zelfstandige bewoning.            Naar het oordeel van indiener wordt aan deze categorie in het voorliggend concept onterecht geen aandacht besteed.            Ten onrechte omdat onder "Huidige regelgeving" in de hoofdstukken bestemmingsplan, verordeningen en gebruik geen uitzondering wordt gemaakt voor zomerhuizen met de bestemming wonen krachtens bovenvermelde regeling uit 2013.            Indiener ziet een risico voor gemeente en de betrokken eigenaren op onnodige en ongewenste disputen en juridische procedures als er straks gehandhaafd gaat worden bij vakantieverhuur van zomerhuisjes met een bestemming wonen krachtens het bestemmingsplan.            In overweging wordt gegeven de regeling op dit punt te verduidelijken.</p>	<p>Dit beleid gaat alleen over woningen, die ook als woning bestemd zijn. Zomerwoningen die werden gebruikt ten behoeve van permanente bewoning en ook als zodanig zijn bestemd (op verzoek van de eigenaar) dienen wel overeenkomstig gebruikt te worden. Daar treedt met dit beleid juridisch geen verschil in op.            Inspreker doelt op zomerhuisjes, die niet als woning zijn bestemd in de bestemmingsplanherzieningen van 2013. Dit zijn dus formeel geen woningen. Het beleid gaat dus niet over die zomerwoningen.            Er is weliswaar in februari 2013 een ontwerpbeleidsstuk over zomerwoningen ter visie gelegd, maar dit beleid is nooit vastgesteld door de gemeenteraad. Er kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden.</p> <p><b>Conclusie:</b>            De reactie leidt niet tot aanpassing van het concept beleid.</p>
3	37495 Inwoner	<p>Indiener heeft een kanttekening bij kamerverhuur 2 personen en vindt dat dit voor veel woningen meer kan zijn dan 2 personen. Het ligt aan het aantal kamers per woning en de grootte van de kamers. De ene woning is de andere niet. Gezien de woningnood in Noordwijk zijn er ook vriendengroepen die gezamenlijk een woning huren. Dit zou dan niet kunnen, waar moeten ze dan heen? Indiener ziet om zich heen mensen die elkaar zo proberen te helpen en dit kan dan niet. Indiener vraagt zich af wat je moet doen als een huurder een vriendin krijgt die er bij wil wonen. Moet je ze er dan uit zetten? En waar moeten ze dan heen? Het beleid wordt begrepen, alleen deze regel niet, zeker gezien het feit dat kamerverhuur gebeurt vanwege het zware tekort op de woningmarkt hier.</p>	<p>Er is een maximum van 2 personen gesteld om overbewoning en overlast te voorkomen. Het gaat hierbij uitsluitend om een 'hospitatie' en geen bedrijfsmatige verhuur. Als voorwaarde is ook gesteld dat de eigenaar zelf in de woning moet wonen, De hoofdbewoner(s) kan aan maximaal 2 personen inwoning geven. Als een huurder een vriendin krijgt en er wordt door de hoofdbewoner(s) al aan 2 personen verhuurd, kan de vriendin hier niet bij komen wonen.            De regeling is ook niet bedoeld om alle woningnood en alle gevallen op te lossen. Wonen op kamers is immers nooit een permanente oplossing. Maar door beperkt kamerverhuur mogelijk te maken wordt er voor bepaalde gevallen toch in een oplossing voorzien.</p> <p><b>Conclusie:</b>            De reactie leidt niet tot aanpassing van het concept beleid.</p>
4	46669 Inwoner	<p>Indiener vraagt met name aandacht voor het onderdeel Short Stay. Indiener woont sinds 22 jaar met veel plezier in een koopwoning in Noordwijk. Echter dat plezier is sinds twee jaar wel minder geworden omdat het huis naast indiener wordt onderverhuurd door NWH en er continu 8 werknemers in gehuisvest worden. De samenstelling hiervan varieert. Dit gaat gepaard met enige overlast. De huurders wisselen regelmatig en indiener weet nooit wie er naast woont. Door de steeds wisselende bewoners is contact leggen om de overlast te bespreken zeer lastig. Overlast bestaat uit het rookgedrag en barbecuerook van een barbecue die de hele avond aan staat zonder gebruikt te worden.            Het aantal parkeerplaatsen in de straat is ook niet berekend op zoveel bewoners per woning. Als de woning aan max. 1 huishouden verhuurd zou worden, zouden wij van bovenstaande punten geen of veel minder last hebben.            Indiener hoopt dat er middels deze inspraakreactie en toepassing van de genoemde Short Stay regels heel snel een eind aan komt en met dit mooie weer van de tuin genoten kan worden. Begrepen is dat in Noordwijk 60-70 woningen op deze manier worden ingezet om</p>	<p>De zorgen van indiener zijn begrijpelijk en met het voorgestelde beleid wordt getracht de geschetste overlast te voorkomen door in het paraplubestemmingsplan Wonen de begrippen 'Wonen', 'Woning' en 'Huishouden' planologisch vast te leggen. In het nieuwe beleid wordt Short Stay (verblijf tussen 7 nachten en 6 maanden) in het bestemmingsplan uitgesloten. In bepaalde gevallen kan, indien wordt voldaan aan gestelde voorwaarden (waaronder maximaal één huishouden in een woning), een omgevingsvergunning worden verleend.</p>

Nr.	Zaaknr	Reactie	Beantwoording college
		werknemers te huisvesten. Dit aantal woningen wordt dus onttrokken aan het woningaanbod, terwijl de kinderen van indiener naarstig op zoek zijn naar een koopwoning.	<b>Conclusie:</b> De reactie leidt niet tot aanpassing van het concept beleid.
5	47035 Inwoner	<p>1. Indiener stelt dat de Golf-flat niet is opgenomen in de "zone recreatie woning eigengebruik". Dit terwijl deze flat wel in de zone in het bestemmingsplan van eind jaren tachtig/begin jaren negentig opgenomen was. Residence Rembrandt, welke gelijk de Golf-flat in merendeel voor tweede woningen gebruikt wordt, welke beide eigen parkeergelegenheid hebben en welke beide op gelijke afstand van het strand liggen, is daarentegen nog steeds wel onderdeel van de zone. Indiener is van mening dat overwogen zou moeten de Golf-flat weer terug te brengen in de "zone recreatie woning eigengebruik".</p> <p>2. Indiener vraagt zich af of, als een woningbezitter van een woning buiten de "zone recreatie woning eigengebruik" na velen jaar gebruik voor hoofdbewoning besluit zich elders te vestigen (laat zich uitschrijven) maar zijn woning aanhoudt als 2de woning voor eigen gebruik, of er dan een onttrekkingsvergunning wordt verleend. De concept beleidsnotitie is duidelijk inzake 2de huiseigenaren buiten de zone welke hun woning voor 2015 kochten. Zo'n zelfde uitzonderingsregeling zou dan ook moeten gelden voor huiseigenaren welke hun woning sinds voor 2015 als hoofdwoning in gebruik hadden en bij uitschrijving als 2de woning voor eigen gebruik willen behouden. Dit laatste zeker als de waarde van een dergelijke woning ver boven de grens van € 350.000 ligt</p>	<p>Op basis van verschillende inspraakreacties is de nieuwe "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" herzien en is besloten deze uit te breiden zodanig dat deze overeenkomt met de oude onttrekkingsvrijzone. De Golf flat zal daarmee onder de nieuwe onttrekkingsvrijzone vallen waardoor gebruik van de woning als tweede woning voor eigen gebruik zowel planmatig als op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk toegestaan zal zijn. Hiermee wordt geheel tegemoetkomen aan deze inspraakreactie.</p> <p>Wij willen er wel op wijzen dat het gebruik ook moet passen binnen de regels van de VvE en hypotheek.</p> <p><b>Conclusie:</b> De reactie leidt tot aanpassing van het concept beleid voor wat betreft het onderdeel zone 'tweede woning eigen gebruik toegestaan'.</p>
6	47823 Inwoner	<p>Voor zover in de concept-beleidsnotitie wordt gesuggereerd dat bij woningen nog steeds sprake is van gebruik in strijd met het bestemmingsplan, is dat voor het landhuis aan de Boerhaaveweg geenszins het geval. Het landhuis is, zoals hiervoor aangegeven, sinds de bouw ervan in gebruik als vakantiehuis. Voor zover aan het landhuis op enig moment in enigerlei planologische regeling de bestemming 'wonen' is toegekend, laat dat onverlet dat het gebruik als vakantiehuis op grond van het overgangsrecht van de opvolgende planologische regelingen rechtmatig kan worden voortgezet.</p> <p>Conclusie: Gelet op het voorgaande verzoekt indiener de beleidsnotitie voor de Boerhaaveweg te Noordwijk vast te stellen op basis van de feitelijke en de planologische situatie zoals die bestaat op grond van (het overgangsrecht van) de opvolgende planologische regelingen sedert de bouw van de vakantiewoning op deze locatie.</p>	<p>Op basis van verschillende inspraakreacties is de nieuwe "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" herzien en is besloten deze uit te breiden zodanig dat deze overeenkomt met de oude onttrekkingsvrijzone. Na implementatie van het beleid zal het gebruik van de woning als tweede woning voor eigen gebruik zowel planmatig als op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk toegestaan zijn.</p> <p>De betreffende woning mag dan dus worden gebruikt als tweede woning. In zoverre wordt tegemoetkomen aan de inspraakreactie.</p> <p><b>Conclusie:</b> De reactie leidt tot aanpassing van het concept beleid voor wat betreft het onderdeel zone 'tweede woning eigen gebruik toegestaan'.</p>
7	50331 Inwoner	<p>Indiener, eigenaar van een appartement in de Heemborgh, stelt dat de problematiek rond kort verhuren al jaren speelt. Ondanks dat dit conform de splitsingsacte NIET is toegestaan, blijken er 27 eigenaren van 29 appartementen (2 eigenaren hebben dus maar liefst 2 appartementen aangekocht!), uitsluitend voor korte termijn verhuurd te worden. Uiteraard is bekend dat hiermee goede winsten zijn te behalen voor deze eigenaren. Los van de overlast voor bewoners en de effecten voor de sociale cohesie binnen de Heemborgh, drijft dit de kosten voor woningen op en worden woningen in toenemende mate onbereikbaar voor starters en doorstromers. Een rechtszaak tussen de VvE en 7 eigenaren van 8 appartementen (die geen van allen als bewoner ingeschreven staan in Noordwijk) is lopende, zeer teleurstellend heeft de rechter echter nog geen uitspraak gedaan en partijen "nog eens uitgenodigd om het toch maar samen eens te worden". Er wordt gewerkt aan een zoveelste "compromis" voor iets wat altijd al verboden is geweest. Indiener hoopt dat deze beleidsnota onveranderd wordt aangenomen. Het belang van handhaving is hierbij essentieel.</p>	<p>Dank voor uw inbreng en ondersteuning voor de beleidsnota.</p>
8	50797 Inwoner	<p>Indiener heeft met instemming kennisgenomen van de beleidsnotitie 'Gebruik Woningen Gemeente Noordwijk'. Als directe aanwonende van een permanent te huren vakantiewoning voor 10 personen in Noordwijk-Binnen mist indiener wel een belangrijk element bij de paragraaf 'Ruimtelijke ordening en leefbaarheid'. Naast een effect op de leefbaarheid in de wijk, wordt vaak veel directer overlast van de verhuur ervaren. Indiener noemt een paar voorbeelden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het gebruik van drones.</li> <li>2. De buitenhaard opstoken met nat hout, waardoor veel rookontwikkeling.</li> <li>3. Een week durende geluidsoverlast van een groep van 10 jongeren.</li> <li>4. Hard gezang tot maandagochtend 02.00 terwijl de kinderen de volgende dag naar school moeten.</li> <li>5. Kinderen die om 8 uur 's ochtends op zondag luidruchtig buiten spelen.</li> <li>6. Verhuur vindt regelmatig plaats aan meerdere bevriende groepen tegelijkertijd, waardoor er een rumoerige camping sfeer ontstaat in de woonwijk.</li> </ol> <p>De leefbaarheid en het voorkomen van overlast is ook een ruimtelijke ordeningsaspect. Door toeristische verhuur en regelmatige leegstand van woningen vindt ongewenste versnippering plaats en kan overlast ontstaan. Voor de meest directe aanwonenden ontstaat door permanente vakantieverhuur een situatie waarin in feite 365 dagen per jaar nieuwe 'buren' hun intrek kunnen nemen. Bij mogelijke overlast moet er steeds weer met nieuwe mensen afspraken gemaakt worden om er samen goed uit te komen. Als effect van toeristische verhuur, Short Stay of bewoning door meerdere huishoudens, kan de leefbaarheid in de woonwijken of het complex in het geding komen en neemt hiermee de sociale cohesie in de wijk af. Men voelt zich minder betrokken en verbonden met elkaar. Ook voelen toeristen niet altijd dezelfde verantwoordelijkheid voor het netjes achterlaten van de openbare ruimte. Uiteindelijk kan dit leiden tot onvrede over de leefomgeving en daardoor tot een vermindering van draagvlak onder de bewoners; het wonen in een badplaats brengt enerzijds veel levendigheid met zich mee en zorgt voor een ruim aanbod aan faciliteiten en evenementen en biedt woonplezier. Het blijft wel van belang hier een balans in te vinden.</p>	<p>Dank voor uw inbreng en ondersteuning voor de beleidsnota.</p>
9	53335 Inwoner	<p>Indiener doet het voorstel: Kuststrook versus Noordwijk Achterland: Maak onderscheid voor toerisme in de kuststrook van Noordwijk aan Zee en een duidelijker belang voor leefomgeving en woningbeleid voor de Noordwijkse bevolking verder landinwaarts in Noordwijk. Juist de locatie aan de kuststrook - rond boulevard en parallel boulevard - in de nabijheid van strand, paviljoens, restaurants en uitgaansgelegenheden moeten appartementen beschikbaar zijn voor toeristen die qua locatie minder interessant zijn voor bewoners van Noordwijk. Gedoog verhuur van particuliere woningen en appartementen in dit gebied en richt je als gemeente in de resterende gebieden op de ontwikkeling van de woningmarkt voor de lokale bevolking.</p> <p>Offem-Zuid is daar een goed voorbeeld van. Laten we ons ook realiseren dat de gehele gemeente, ook de bewoners, de nodige welvaart ondervinden door de aanwezigheid van toeristen; een argument dat niet onderschat mag worden. Ontwikkel nieuw beleid dat weer perspectieven biedt voor alle betrokken partijen en de economie en formuleer vóóraf duidelijk de spelregels en beleid. Mede door de tegengestelde belangen van participanten is het zaak dat er bij invoering van een nieuw beleid met peildatum een aanmerkelijke periode van 10 jaar als overbrugging wordt overeengekomen. Partijen krijgen hiermee ruimschoots de gelegenheid om meer begrip voor het nieuwe beleid te ontwikkelen en mogelijke koers aanpassingen door te voeren. De gemeente dient per de overeengekomen peil-/startdatum toezicht op de handhaving van het nieuwe beleid te houden; al dan niet uitgevoerd door het ODWH.</p>	<p>Met betrekking tot uw voorstel wordt overwogen dat met het voorgestelde beleid is getracht een evenwicht te vinden tussen de economische belangen die gemoeid zijn met het toerisme en de woningopgave van de gemeente Noordwijk. In het beleidsdocument is omschreven hoe tot deze keuzes is gekomen. We zijn het met u eens dat handhaving vanaf peildatum eenduidig dient te worden uitgevoerd. U benoemt in uw inspraakreactie dat de communicatie met de gemeente in uw ogen onvoldoende is en dat op brieven geen reactie zou zijn ontvangen. Uiteraard is dat niet de bedoeling en er zal separaat contact met u worden opgenomen om te onderzoeken of het inderdaad zo zou zijn dat er zaken zijn blijven liggen.</p> <p>Dank voor uw inbreng.</p>

Nr.	Zaaknr	Reactie	Beantwoording college
		<p>- geen gedoogbeleid voor nieuwe deelnemers ná de peildatum.  - controle op handhaving voor alle deelnemers; niet op basis van willekeur.  - geen selectieve controle op handhaving zolang het beleid nog niet eenduidig in de gemeenteraad is afgestemd.  Neem bewoners van de gemeente serieus. Indiener heeft reeds eerder een bezwaar ingediend over de toepassing en de handhaving van het bestaande beleid, omdat zij controle kregen op handhaving (door ODWH), Naar hun mening op basis van willekeur. Zelfs met een dwangsom bij niet naleving. Andere eigenaren in het complex zijn niet aangeschreven, terwijl de regels voor iedereen moeten gelden. En dat terwijl het beleid binnen de gemeenteraad nog niet definitief was/is afgestemd.  Indiener heeft verschillende malen bezwaarbrieven naar de gemeente Noordwijk verstuurd en helaas nog geen enkele reactie vanuit de gemeente mogen ontvangen. Dit baart ze zorgen. Juist met communicatie en overleg kunnen inwoners standpunten uitdragen, verdedigen en daardoor elkaar beter begrijpen. Als dit eenzijdig stukt ontstaat er afkeur, onbegrip en vooral frustratie onder de burgers. En dat mag niet de bedoeling zijn van de gemeenteraad.</p>	<p><b>Conclusie:</b>  De reactie leidt niet tot aanpassing van het concept beleid.</p>
10	54027 Inwoner	<p>Indiener heeft in juli 2001 een appartement aan de Golfbaan gekocht om in gebruik te nemen als tweede woning. In maart 2008 is een overeenkomst afgesloten met Peos voor toeristisch verhuur van het appartement. Vooral in de maanden maart t/m oktober wordt het toeristisch verhuurd. De overige maanden maakt indiener zelf beperkt gebruik van het appartement als 2<sup>e</sup> woning. Vanaf het jaar 2016 betaalt indiener aan de gemeente Noordwijk jaarlijks toeristenbelasting. Eerst in de vorm van forfaitair bedrag en per 2019 als toeristenbelasting. Indiener vraagt zicht af, nu toeristisch verhuur straks niet meer is toegestaan hoe de gemeente, de opbrengsten aan toeristenbelasting van enige tonnen, denkt te compenseren. Toerisme is een grote bron van inkomsten. Naast de kosten voor de handhaving die volgens publicatie in de pers toch worden begroot op € 250.000 per jaar en dat voor een periode van 4 jaar. In geval de beleidsnotitie 'Gebruik Woningen' na de inspraakronde en besluitvorming door het college en gemeenteraad worden aangenomen dan voelt indiener zich toch zwaar benadeeld en daar tekent indiener bij deze bezwaar tegen aan.  Indiener begrijpt dat de 'Golfflat' behoort tot de voormalige onttrekkingsvrije zone waarvoor tzt een persoonsgebonden gedoogstelling of anderszins nog gaat worden uitgewerkt om toeristisch verhuur toe te staan. Indiener pleit voor een ruimhartige persoonsgebonden gedoogstelling.</p>	<p>Op basis van verschillende inspraakreacties is de nieuwe "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" herzien en is besloten deze uit te breiden zodanig dat deze overeenkomt met de oude onttrekkingsvrijzone. Na implementatie van het beleid zal het gebruik van de woning als tweede woning voor eigen gebruik zowel planmatig als op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk toegestaan zijn.  Een woning in de Golfflat mag dan dus worden gebruikt als tweede woning. In zoverre wordt tegemoetkomen aan de inspraakreactie.</p> <p>Met betrekking tot toeristische verhuur in de voormalige onttrekkingsvrije zone geldt dat dit altijd strijdig is geweest met de bestemming Wonen. Ten aanzien van de woningen in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" zal een persoonsgebonden overgangsrecht voor toeristische verhuur gaan gelden. Ook in zoverre wordt aan de inspraakreactie tegemoet gekomen.</p> <p>Wij willen er wel op wijzen dat het gebruik ook moet passen binnen de regels van de VVE en hypotheek.</p> <p><b>Conclusie:</b>  De reactie leidt tot aanpassing van het concept beleid voor wat betreft het onderdeel zone 'tweede woning eigen gebruik toegestaan'.</p>
11	57364 Inwoner	<p>Na het lezen van het concept gebruik woning in Noordwijk mist indiener een overgangsregeling voor die woningen waar de verhuur al jaren goed gaat. Indiener verhuurt al meer dan 40 jaar vier kamers. Dit kan indiener aantonen om gebruik te maken van gewoonterecht. Eind 2013 is juist deze woning gekocht omdat er een goede mogelijkheid is om kamers te verhuren. Mede daarop is ook de prijs van de woning gebaseerd. Zowel in het verleden als heden. Als het concept ongewijzigd blijft zal dit een waarde vermindering voor de woning opleveren. De kamers worden verhuurd aan mensen die stage lopen en de huurders schrijven zich in bij de gemeente. Er is sinds de verhuur in 1965 nooit enige vorm van parkeer, geluids- of enig andere vorm van overlast geweest. Noch wordt er in de huidige vorm van verhuur een woning onttrokken voor andere bewoners. Bij het huidige concept beleid zullen er twee woonruimtes onttrokken worden waardoor er minder betaalbare kamers beschikbaar zijn voor stagelopers. Indiener vraagt zich af of er een overgangsregeling komt voor die woningen waar het al jaren zonder overlast en zonder onttrekking van een koopwoning goed gaat? Daarnaast wil indiener weten of hij gebruik kan maken van het gewoonterecht omdat deze situatie al 40 jaar bestaat in deze vorm.</p>	<p>Het paraplubestemmingsplan waarin kamergewijze verhuur geregeld zal gaan worden zal, op grond van wettelijke voorschriften, overgangsrecht bevatten waarbij legaal bestaand gebruik op datum van inwerkingtreding mag worden voortgezet. In de door u omschreven situatie zou het gebruik voor verhuur van vier kamers mogen worden voortgezet.  Wel geldt voor woningen die na inwerkingtreding van de Verordening Beheer Woningvoorraad 2016 (per 25 augustus 2016) behoren tot de schaarse woningvoorraad (WOZ waarde 2015 tot € 350.000) zijn omgezet naar kamerverhuur, een omzettingsvergunning benodigd was. Bij woningen die illegaal zijn omgezet zal alsnog handhavend worden opgetreden.</p> <p><b>Conclusie:</b>  De reactie leidt tot aanpassing van het concept beleid voor wat betreft het onderdeel zone 'tweede woning eigen gebruik toegestaan'.</p>
12	58185 Inwoner	<p>Als eigenaar van twee flats in De Boschflat te Noordwijk geeft indiener het volgende aan:  1. De flats van de Boschflat aan het Vuurtorenplein in Noordwijk behoren niet tot de "gewone woningen" voor de Volkshuisvesting, maar zijn van bijzondere aard op de volgende gronden:  2. De gemeente had de Boschflat in 1958 bedoeld als het eerste woon- en vakantieflatgebouw aan zee ter bevordering van het verblijfstoerisme in de badplaats. Daarom had de gemeente een plaats toegewezen voor de Boschflat direct aan strand en zee in het Uitbreidingsplan van Noordwijk ten noorden van de Vuurtoren.  3. Een Uitbreidingsplan bevat geen bestemming van de gebouwen. Daarom is jaren later een Bestemmingsplan vastgesteld. De Boschflat kreeg de bestemming "wonen", zonder definitie. De Raad van State oordeelde in ECLI:NL:RVS:2012:BY3690 dat in dat geval "wonen" elke vorm van huisvesting omvat. Daaronder valt dus ook de huisvesting voor vakantie. Ook het heffen van Toeristenbelasting voor elke overnachting in De Boschflat voor vakantie bewijst dat Noordwijk onder wonen ook verhuur en verblijf voor vakantie verstaat, en toestaat.  4. Uit de nota blijkt dat de gemeente opeens een definitie bedenkt die "wonen" beperkt uitlegt door uitsluiting van verblijf voor vakantie, en de overtreding door recreatief gebruik strafbaar stelt als illegale onttrekking aan de woningvoorraad. De gemeente voelt zich daartoe genoodzaakt door 1) klachten van omwonenden, 2) de klacht van de Omgevingsdienst over ongeregelde heden en 3) de behoefte aan woonruimte voor jonge starters op de woningmarkt.  5. De Boschflat is solitair gelegen tussen de zee, het lege Vuurtorenplein en de loods van de KNRM, en heeft geen burens en omwonenden. De andere klacht betreft de openbare orde en niet de Boschflat. Eventuele interne overlast van medebewoners in het gebouw is geregeld in het Algemeen Reglement van de Boschflat en uitgevoerd door het bestuur en algemene ledenvergadering. De gemeente mag geen woonruimte scheppen voor starters door op valse gronden te verbieden flats te verhuren die de gemeente zelf mede bedoelde voor verblijfstoerisme.  6. Er bestaan dus geen omwonenden en "klachten van omwonenden". Die zijn niet ingediend of ontvangen. Ook heeft de VvE nooit een klacht via de Omgevingsdienst ontvangen over ongeregelde heden. Die zijn in de rustige omgeving van De Boschflat nog nooit voorgekomen, en betreffen de openbare orde en niet de Boschflat. De gemeente moet hiervan bewijs leveren.</p>	<p>In 1960 is (aan Joh. Matser uit Hilversum) een bouwvergunning verleend voor onder andere 37 tweekamer vakantieappartementen (Boschweg) en 3 vakantiebungalows (Quarles van Uffordstraat). Er werden ook 65 gewone appartementen gebouwd, waarvan 45 4k-woningen en 20 3k-woningen. De toenmalige vakantieappartementen zijn op de bovenste 3 lagen gebouwd. De gewone woningen op de eerste vier bouwlagen.  In latere bestemmingsplanherzieningen zijn alle appartementen in de Boschflat als woning aangemerkt. Daarmee zijn zij destijds bewust aangemerkt als onderdeel van de reguliere woningvoorraad van de gemeente. Tegen deze aspecten van de bestemmingsplannen is destijds niet - dan wel niet met succes - opgekomen. Uitgangspunt moet dan ook zijn dat hier sprake is van reguliere woningen.</p> <p>Anders dan de indieners stellen valt vakantieverhuur niet onder de definitie van het begrip "Wonen". Volgens de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is ook vakantieverhuur voor één dag (ECLI:NL:RVS:2018:428) een vorm van onttrekking van woonruimte.</p> <p>De Boschflat is opgenomen in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" waardoor gebruik van de woning als tweede woning voor eigen</p>

Nr.	Zaaknr	Reactie	Beantwoording college
		<p>7. De Boschflat is even solitair en rustig gelegen als de flats aan de Astridboulevard, waarvoor geen beperking aan verhuren is gesteld. De gemeente moet gelijke gevallen gelijk behandelen, dus de beperkingen intrekken en niet naar willekeur verboden opleggen wegens problemen die niet de Boschflat betreffen. Het is kennelijk de bedoeling van de gemeente starters op de woningmarkt aan een flat aan zee te helpen om daarmee de eigen problemen weg te werken.</p> <p>8. De gemeente streefde naar verbetering van verblijfstoerisme in de badplaats, door in 1962 De Boschflat aan zee te zetten en te voorzien van een bijzondere indeling met 33 flats van 40 m<sup>2</sup> op de 3 bovenste étages, speciaal bedoeld als 2e woning en voor de verhuur aan toeristen. Door deze indeling, de ruim tweemaal zo hoge koopprijs (tot F 34.000 en F 42.000 in 1962) en de vrije vestiging, ondanks de woningnood, vielen alle flats van De Boschflat buiten de "gewone woningen" voor de Volkshuisvesting. De gemeente mag niet achteraf die feiten ontkennen en verbergen door een nieuwe definitie van "wonen" te bedenken, die bij de bouw, oplevering en aankoop van de flats niet bestond, met de kennelijke bedoeling het recht van verhuur aan de eigenaars te ontnemen. Als het recht om woningen te verhuren aan toeristen onrechtmatig zou zijn geweest, is het recht om daartegen op te treden al decennia verjaard.</p> <p>9. De Boschflat voldoet niet aan de omschrijving van de kern van uw voorstel, dat sprake is van toenemende onttrekking van woningen voor vakantieverhuur. De Boschflat was immers de eerste en enige flat die door de gemeente was bedoeld voor wonen, 2e woning en verhuur aan toeristen. Dat blijkt ook uit de indeling in grote en kleine units en de situering aan zee door de gemeente. Bovendien was De Boschflat nieuw gebouwd, zodat er geen sprake is van onttrekking aan de bestaande woningvoorraad. Het is onjuist De Boschflat in het voorstel gelijk te stellen aan woningen die in enig opzicht illegaal zouden zijn of ten onrechte zijn verhuurd aan toeristen. In tegendeel, de eigenaren hebbende de oorspronkelijke bedoeling van de gemeente met de Boschflat correct nageleefd en gehandhaafd. Problemen met huisvesting moeten regionaal worden behandeld en niet worden toegespitst op huisvesting van starters en woningzoekenden in woningen aan de boulevard te Noordwijk, ten koste van het toerisme.</p> <p>10. Het voorstel om de verhuur te beperken tot 30 dagen per jaar, als de hoofdbewoner met vakantie is, gaat voor de ca 75% 2e woningen van De Boschflat niet op. Hun eigenaren wonen elders en komen voor weekend of vakantie met hun familie naar hun 2e woning. De 33 kleine flats zijn slechts geschikt voor kort verblijf. Het is niet juist als een leegstaande flat wel gratis mag worden gebruikt door vrienden, kennissen en anderen, maar niet mag worden verhuurd. Ook deze situatie is volstrekt anders dan die wordt beschreven in het voorstel. In het voorstel is geen reden gegeven voor beperking van verhuur van de 75% 2e woningen in De Boschflat.</p> <p>11. Een voorstel van het college moet ook oog hebben voor de geldelijke gevolgen van een besluit voor alle betrokkenen. Bij niet tijdelijke verhuur van een woning van De Boschflat kan de huurprijs drastisch worden verlaagd op grond van het puntenstelsel van de Huurprijzenwet voor "gewone woningen". Bij verhuur voor onbepaalde tijd komt huurbescherming daarbij. De eigenaar verliest dan de beschikking over zijn woning, mede omdat de wettige redenen voor opzegging (zelfbewoning) ontbreken. De vaste lasten en de hypotheek kunnen niet of nauwelijks worden betaald uit de lage huur. De belastingen en gemeentelijke heffingen worden immers afgeleid uit de hoge WOZ-waarde die wordt gebaseerd op de veel hogere verkoopprijzen van flats in niet verhuurde staat. Verhuren anders dan korte tijd is gevaarlijk. De waarde van alle flats van De Boschflat, permanente of 2e woning, zal door de maatregel lager worden. De koper mag immers slechts 1 maand verhuren; aan de Astridboulevard altijd. Op grond van het bovenstaande verzoekt indiener geen verandering te brengen in het gebruik van de flats van De Boschflat, zoals dat oorspronkelijk door de gemeente sinds 1962 was bedoeld.</p>	<p>gebruik zowel planmatig als op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk toegestaan zal zijn.</p> <p>Met betrekking tot toeristische verhuur in de voormalige onttrekkingsvrije zone geldt dat dit altijd strijdig is geweest met de bestemming Wonen. Ten aanzien van de woningen in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" zal een persoonsgebonden overgangsrecht voor toeristische verhuur gaan gelden. Ook in zoverre wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen.</p> <p>Wij willen er wel op wijzen dat het gebruik ook moet passen binnen de regels van de VVE en hypotheek.</p> <p><b>Conclusie:</b> De reactie leidt tot aanpassing van het concept beleid voor wat betreft het onderdeel zone 'tweede woning eigen gebruik toegestaan'.</p>
13	58251 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 12</i>	
14	58284 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 12</i>	
15	58285 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 12</i>	
16	58317 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 12</i>  Zie ook aanvullende inspraakreactie nr. 62	
17	58713 Inwoner	<p>Indiener geeft aan, als eigenaren in complex de Heemborgh, dat de koop van het appartement in juni 2016 heeft plaats gevonden. Op dat moment was er binnen de gemeente Noordwijk geen verordening geldend omtrent het onttrekken van woonruimte aan de woningvoorraad. Daarnaast gold voor de Heemborgh dat dit complex in de recreatieve zone lag van Noordwijk waar het toegestaan was om een recreatie woning c.q. 2e woning aan te schaffen zonder woonplicht. Indiener stelt dat deze woning door hen nooit (onrechtmatig) onttrokken aan de woningvoorraad want daartoe heeft de woning nooit toe behoord. Indiëners vragen zich dan ook af in hoeverre hun appartement überhaupt onderdeel kan vormen van uw notitie. De Heemborgh is in de jaren zeventig ontwikkeld en gebouwd juist met als doel om het verblijfstoerisme in Noordwijk te verbeteren. De boulevard verkeerde toen in een deplorabele toestand met een aantal familiehotels waar niemand wilde verblijven. Om het toerisme te stimuleren is destijds de Heemborgh gebouwd, speciaal bedoeld als 2e woning en voor de verhuur aan toeristen. Dit is ook de reden dat er naast grote appartementen ook vele kleine woningen in het complex te vinden zijn. Tevens is er in de nabije omgeving geen dagelijkse detailhandel zoals een bakker, slager of supermarkt te vinden: er zijn alleen restaurants in de buurt aanwezig. De appartementen in de Heemborgh waren destijds voor iedereen te koop. Er was sprake van vrije vestiging. Alle flats van de Heemborgh vielen destijds buiten de gewone woningen van de volkshuisvesting. In de splitsingsakte van de Heemborgh wordt verder gesproken over de bestemming "woning". Aangezien een verdere definitie ontbreekt mag dit begrip door de Raad van State ruim worden geïnterpreteerd en elke vorm van huisvesting omvatten, waaronder vakantieverhuur. Al vanaf het prille begin van bewoning zijn de appartementen in de Heemborgh ter vakantie verhuur aangeboden. Dit betekent dat er feitelijk al meer dan 40 jaar verhuur plaats vindt in dit complex. Met medeweten van de gemeente, die hiertegen nooit heeft opgetreden. Dit betekent dat het recht om daar nu tegen op te treden al decennia verjaard is. Jaar in jaar uit wordt er door de eigenaren die verhuren toeristenbelasting betaald. De gemeente kan moeilijk verkondigen dat ze niet van de verhuur praktijken op de hoogte was. In tegendeel, de eigenaren hebben de oorspronkelijke bedoeling van de Heemborgh altijd correct nageleefd. In het kader van het rechtszekerheidsbeginsel vinden indiëners het vreemd dat met een terugwerkende kracht van 5 jaar de vakantie verhuur van woningen met een veronderstelde woonbestemming wenst te beëindigen. De vraag is hierbij waarom een zodanig lange terugwerkende kracht gewenst is. Een toelichting op de noodzakelijkheid ontbreekt in de notitie in zijn geheel. Binnen het recht is het een vereiste aan te geven waarom een regel met terugwerkende kracht noodzakelijk is voor het te bereiken doel. Doel van de notitie is echter het creëren van woonruimte voor jonge starters alsmede het voorkomen van klachten van omwonenden en het voorkomen van ongeregelheden. Dat zijn doelen die toekomstig van aard zijn. Dat wordt niet bereikt door vakantieverhuur in de Heemborgh met terugwerkende kracht te verbieden. Het doel wordt dus voorbij geschoten inzake het vereiste noodzakelijkheidsbeginsel. Tevens gaat de gemeente voorbij aan de zorgplicht die zij heeft. De gemeente is langdurig (40 jaar) niet in actie gekomen ten aanzien van de vakantieverhuur. Decennia lang is toeristenbelasting geheven, was de gemeente op de hoogte van vakantieverhuur en gaat dit nu met terugwerkende kracht verbieden, zelfs tot 5 jaar terug. Een dergelijk teruggang vindt in de jurisprudentie zijn gelijke niet. Daarmee wordt opnieuw de rechtszekerheid overtreden. Indien een wetgever namelijk langdurig niet in actie komt op een specifiek punt, hoeven rechtssubjecten minder alert te zijn op mogelijke</p>	<p>In het bestemmingsplan zijn alle appartementen in de Heemborgh als woning aangemerkt. Daarmee zijn zij bewust aangemerkt als onderdeel van de reguliere woningvoorraad van de gemeente. Tegen deze aspecten van het bestemmingsplan is destijds niet - dan wel niet met succes - opgekomen. Uitgangspunt moet dan ook zijn dat hier sprake is van reguliere woningen.</p> <p>De Heemborgh is opgenomen in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" waardoor gebruik van de woning als tweede woning voor eigen gebruik zowel planmatig als op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk toegestaan zal zijn.</p> <p>Met betrekking tot toeristische verhuur in de voormalige onttrekkingsvrije zone geldt dat dit altijd strijdig is geweest met de bestemming Wonen. Ten aanzien van de woningen in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" zal een persoonsgebonden overgangsrecht voor toeristische verhuur gaan gelden. Ook in zoverre wordt aan de inspraakreactie tegemoet gekomen.</p> <p>Wij willen er wel op wijzen dat het gebruik ook moet passen binnen de regels van de VVE en hypotheek.</p> <p><b>Conclusie:</b> De reactie leidt niet tot aanpassing van het concept beleid.</p>

Nr.	Zaaknr	Reactie	Beantwoording college
		<p>wijzigingen. In het kader van de oplossing van dit probleem door een persoonsgebonden overgangsregeling aan te bieden verzoekt indiener de terugwerkende termijn aan te passen naar een moment dat kopers redelijkerwijs in de veronderstelling konden zijn dat zij van dit overgangsrecht geen gebruik meer konden maken. De ingangsdatum hiervan dient dan de datum te zijn waarop het beleidsvoornemen wordt ingezet in een verordening.</p> <p>Wat indieners ernstig verontrust is dat er in de notitie geen enkele relativering vanuit de gemeente is t.a.v. de huidige eigenaren c.q. haar bewoners. Die hebben grote financiële belangen waar de gemeente volledig aan voorbij gaat. Indieners gebruiken dit appartement als aanvulling op het pensioen. Indien de mogelijkheid wegvalt het appartement te verhuren in de vakantiehuur vervalt daarmee een substantieel inkomens bestanddeel en komen indieners ernstig in de problemen. Indieners zouden eventueel bij een verbod kunnen besluiten de woning in de vaste verhuur te zetten. Gegeven het feit dat het een relatief klein appartement betreft (50m2) zal de huurprijs gering zijn als gevolg van het puntenstelsel van de huurprijzenwet. Door het verdwijnen van de mogelijkheid tot vakantiehuur en daarmee tot het verdwijnen van gebruiksmogelijkheden van de woning mag verder worden verondersteld dat de waarde van de woning aangetast zal gaan worden. Ook dit gaat ons geld kosten. Kortom, het wringt dat de gemeente in de beleidsnotitie geen enkel belang wenst te behartigen van bestaande eigenaren/bewoners. Indieners eigendomsrechten worden in zijn geheel niet gewogen door de gemeente en vinden dat de gemeente hier ernstig tekortschiet als hoeder van burger belangen. Ten aanzien van de belangen van de bestaande Horeca en detailhandel is de gemeente ook nalatig. Huurders gaan overwegend uit eten bij de lokale restaurants. Dat weten zij omdat telkens weer de keuken praktisch niet gebruikt wordt. Bij een bezetting van 2 personen gedurende 180 dagen per jaar en met een uitgave van € .50,- per dag per persoon aan eten/drinken, verliest de lokale horeca alleen al in indieners geval al ca. € 18.000,- aan omzet per jaar. Een bedrag dat een plaatselijke bewoner niet jaarlijks zal uitgeven aan de plaatselijke horeca. Opmerkelijk mag in dat kader tevens worden genoemd dat de horeca geen rol speelt in de overwegingen, echter de hotelbranche des te meer bevoordeeld wordt. De vraag dringt zich op of de gemeente zijn oren niet erg laat hangen naar de lobby van hoteleigenaren en zich voor het karretje laat spannen van privaatrechtelijke instellingen. Is dit een taak voor de gemeente? Indiener vult aan dat hotels een geheel andere doelgroep bedient dan appartementen verhuurder. Indieners vinden het slordig dat de notitie een Zone recreatiewoning voor eigen gebruik wordt gedefinieerd zonder duidelijk aan te geven waar deze begint en eindigt. Slordig is ook dat in deze notitie allerlei "problemen" worden gedefinieerd zonder deze kwantitatief te benoemen. Verder wordt gerefereerd aan wetten zonder aan te geven aan welke wetgeving wordt gerefereerd. Dat met deze notitie straks dan ook problemen worden opgelost is natuurlijk onzinnig te noemen. In Nederland is er op dit moment een tekort van 330.000 woningen en dit aantal is groeiend. Het in dit geval niet toestaan de woning te verhuren doet niets af aan die ontstane "problematiek".</p> <p>Tot slot wordt opgemerkt dat onlangs voor het complex de Heemborgh is besloten de recreatieve verhuur af te bouwen met inachtneming van een ruime overgangstermijn waardoor er met alle belangen van de eigenaren rekening is gehouden. Dit betekent overigens wel dat de vakantiehuur op termijn hier toch zal verdwijnen en dat het beleid van de gemeente hieromtrent uiteindelijk toch tot hetzelfde eindresultaat zal leiden te weten een einde aan de vakantiehuur.</p> <p>Op grond van het voorgaande verzoekt indiener daarom de appartementen van de Heemborgh uit te sluiten van het beleid zoals beschreven in de Beleidsnotitie Gebruik Woningen. Mocht anders worden besloten dan verzoeken indieners u om de persoonsgebonden overgangsregeling meer aan te laten sluiten op hetgeen in de Heemborgh is besloten en/of de peildatum op een zodanig tijdstip te bepalen dat de redelijkheid en billijkheid gewaarborgd is ook voor bestaande eigenaren. De zou dan de ingangsdatum moeten zijn de datum waarop het beleidsvoornemen wordt ingezet in een verordening.</p>	
18	58911 Inwoner	<p>Indiener vraagt een regeling te ontwerpen die het recht op het hebben van een tweede woning in de wijk De Zuid waarborgt en die indiener niet in een nadeligere positie brengt.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Indiener verzoekt de onttrekkingsvrije zone voor een tweede huis te herstellen, zoals deze bestond voordat de 'Verordening Beheer woningvoorraad' op 1 juli 2015 in werking trad.</li> <li>2. Tevens verzoekt indiener het gebruiken van een tweede woning mogelijk te maken in het toekomstige paraplubestemmingsplan en daarmee de vermeende huidige strijdigheid te beëindigen;</li> </ol> <p>Tot slot kan indiener zich voorstellen dat de gemeenteraad toeristische misstanden, zoals AirBnB in Amsterdam wil vermijden. Waar indiener het van harte mee eens is. In gebied "De Zuid" is er geenszins sprake van starterswoningen, of voorraad sociale woningbouw. Kortom vanuit deze inspraakreactie voegt een verbod van tweede woningen in gebied de Zuid" niets toe.</p>	<p>Op basis van verschillende inspraakreacties is de nieuwe "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" herzien en is besloten deze uit te breiden zodanig dat deze overeenkomt met de oude onttrekkingsvrijzone. Na implementatie van het beleid zal het gebruik van de woning als tweede woning voor eigen gebruik zowel planmatig als op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk toegestaan zijn.</p> <p>De betreffende woning mag dan dus worden gebruikt als tweede woning. In zoverre wordt tegemoetkomen aan de inspraakreactie.</p> <p><b>Conclusie:</b> De reactie leidt tot aanpassing van het concept beleid voor wat betreft het onderdeel zone 'tweede woning eigen gebruik toegestaan'.</p>
19	57492 Inwoner	<p>In de notitie is aangegeven dat de aanleiding is de ontwikkeling dat in toenemende mate woningen worden onttrokken aan de woningvoorraad doordat ze toeristisch worden verhuurd in plaats van bewoond. Daarbij wordt aangegeven dat dit met name in toeristische gebieden zo is.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Tevens wordt opgemerkt dat het onrechtmatig is want het heeft een negatief effect op de woningmarkt (schaarste, prijsopdriving).</li> <li>-Daarnaast is er sprake van een ongelijk speelveld voor de hotelsector.</li> <li>-Verder zijn soms meerdere huishoudens in een woning woonachtig.</li> <li>-Woningen worden gesplitst/verkamerd. Dit heeft gevolgen voor woningzoekenden, starters worden uit de markt gedrukt en beperkt de doorstroming.</li> <li>-Het heeft gevolgen voor de leefbaarheid, parkeerdruk en sociale cohesie in woonwijken en complexen.</li> </ul> <p>Als burger van uw gemeente zie ik dit ook gebeuren en ondervind ik - en met mij vele anderen - ook de nadelen ervan. Indiener geeft aan dat met het voorgestelde beleid zijn positie als eigenaar verslechtert.</p> <p>U stelt voor bij "Hoofdverblijf":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Permanente bewoning door maximaal één huishouden.</li> <li>-B&amp;B tot vier personen in alle kernen, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.</li> <li>-Kamerverhuur (inwoning) aan maximaal twee personen, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.</li> <li>-Vakantiehuur tot max 30 dagen per jaar mits wordt voldaan aan de voorwaarden.</li> </ul> <p>Op dit moment wordt er al overlast ervaren door het verhuren van woningen en onderverhuur. Kortom van strijdig gebruik. Deze problemen worden niet actief opgepakt. Als burger kan je een verzoek tot handhaving indienen. De APV wordt genoemd maar hoe groot is de kans van slagen? Het kan ook via de privaatrechtelijke weg. Ja er kan veel, maar als burger heb je al overlast en daarna worden burgers ook nog eens op onkosten gejaagd. Zoals wordt gesteld in de notitie onder 4.4 Uitvoeringsplan aanpak woonoverlast zal het nieuwe beleid ook een handhaafopgave met zich meebrengen die te omvangrijk is voor de huidige capaciteit. Voor zaken die worden opgepakt omdat een handhavingsverzoek is gedaan, duren lang. Dat is in elke gemeente zo. De burger zit al die tijd is een ongewenste situatie van overlast en kosten.</p>	<p>Hartelijk dank voor uw inspraakreactie. Naar wij menen wordt met het voorgestelde beleid getracht een einde te maken aan de misstanden die u aankaart. Voorshands is er geen aanleiding om aan te nemen dat voor de aanpak van deze problematiek een onderscheid moet worden gemaakt tussen de verschillende kernen. Uiteraard is het wel zo dat de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" enkel in Noordwijk aan Zee relevant is en er geen aanleiding bestaat om een degelijke zone in andere kernen vast te stellen.</p> <p><b>Conclusie:</b> De reactie leidt niet tot aanpassing van het concept beleid.</p>

Nr.	Zaaknr	Reactie	Beantwoording college
		<p>Zoals wordt aangegeven op pagina 8 en 9 wordt op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2016 als op grond van de functie Wonen in het bestemmingsplan niet gehandhaafd indien woningen worden onttrokken aan de woningvoorraad. Waarom een oplossing zoeken in B&amp;B voor opeens alle kernen en kamerverhuur, Short Stay en verhuur voor een max. aantal dagen? Indiener ziet de problemen alleen maar groeien. Zeker voor Noordwijkerhout aangezien niet alle nu al bestaande mogelijkheden van Noordwijk voor Noordwijkerhout gelden.</p> <p>Indiener verzoekt dan ook de mogelijkheden niet te vergroten.</p> <p>Zowel B&amp;B, kamerverhuur, vakantieverblijf en Short Stay levert meer overlast op voor de buurt.</p> <p>De leefbaarheid wordt minder, cohesie in de wijk neemt af, de verantwoordelijkheid bij gebruikers van B&amp;B, kamerverhuur, vakantieverblijf en Short Stay is minder.</p> <p>Daar voegt indiener nog aan toe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-meer afval; (vaten staan open, afval ligt op de grond)</li> <li>-meer herrie; (het zijn geen ouderen die een kamer huren maar jongeren)</li> <li>-verschillende gewoonten;</li> <li>-verschillende dagindelingen bij de doelgroepen die niet overeenstemmen met eigenaren van woningen;</li> <li>-toename parkeerdruk (nergens een plek te vinden); geldt met name voor verhuur van 2 kamers, B&amp;B 4 personen;</li> <li>-overbewoning; (als een gezin bestaat uit 5 personen, krijg ik daar als buur 4 mensen bij? 9 mensen in een eengezinswoning en dat kan jaarrond.)</li> <li>-de aangedragen flankerende maatregelen op pagina 22 van de notitie helpen niet voor de kern Noordwijkerhout en De Zilk want daar geldt geen parkeervergunningstelsel;</li> <li>-een meldpunt? Voorkomen is beter dan genezen.</li> </ul> <p>Dat er ook een rol voor de samenleving is weggelegd ziet indiener al helemaal als ongewenst. Er wordt gelegaliseerd dat er in alle kernen B&amp;B mag, kamerverhuur, vakantieverblijf en Short Stay en er is een rol weggelegd voor de samenleving? Indiener is van mening dat de gemeente zorg dient te dragen voor een woningaanbod qua koop en verhuur en de problemen niet dienen te worden afgewenteld op de burger. De gemeente heeft de wijken naar ik aanneem op een weloverwogen manier laten realiseren met de daarbij behorende parkeergelegenheden. Door hetgeen nu wordt voorgesteld wordt hier afbreuk aan gedaan.</p>	
20	58449 Inwoner	<p>In de beleidsnotitie is indieners het volgende onduidelijk gebleken nl: de mogelijkheid om in het buitengebied van Noordwijkerhout in een bestaande bebouwing (geen woning zijnde) behorende bij een agrarische bedrijfswoning/plattelandswoning, om een B&amp;B en/of vakantieverblijven te exploiteren. In het bij de beleidsnotitie bijbehorende A4-regels gebruik woningen staat wel iets over B&amp;B in landelijk gebied maar er wordt uitsluitend geschreven over "ondergeschikt deel van de woning, max. 50 m2 en 4 kamers". Er staat niets in over een dergelijk gebruik in bestaande bebouwing waar het Bestemmingsplan Landelijk Gebied (Noordwijk) het wel over heeft. Overigens zijn 4 kamers op maximaal 50 m2 ons inziens ook een onwenselijk kleine hoeveelheid m2. De bestemmingsplannen van Noordwijk en Noordwijkerhout wijken af op het gebied van B&amp;B/logies. Indieners hebben van het Team Ruimtelijke Ontwikkeling begrepen dat het de bedoeling is om de regeling, zoals die van toepassing is in het bestemmingsplan Landelijk Gebied van Noordwijk, over te nemen (harmonisatie) in het bestemmingsplan Buitengebied voor Noordwijkerhout. Deze informatie is ons op 25 mei 2020 per e-mail gestuurd. Op verzoek kunnen wij dit uiteraard nasturen. Graag zouden indieners, ter verduidelijking van de mogelijkheden op het gebied van B&amp;B/logies, onderstaande tekst toegevoegd zien in de beleidsnotitie 'Gebruik Woningen 2020':</p> <p>Voor wat betreft het exploiteren van een B&amp;B en/of vakantieverblijven is dit zowel in het landelijk gebied van Noordwijk, Noordwijkerhout als van De Zilk mogelijk in het woonhuis en in de bestaande bebouwing met een maximum van 4 kamers en 8 bedden (zonder beperking in aantal m2, conform bestemmingsplan Landelijk Gebied). Dit geldt voor agrarische plattelands/bedrijfswoningen en bebouwing alsmede burgerwoning in de buitengebieden van de eerder genoemde 3 gemeenten. Daarnaast vragen indieners ter bekrachtiging van de regels op het gebied van B&amp;B/logies, om uitvoering te geven aan harmonisatie van de regels bestemmingsplan Landelijk Gebied van Noordwijk in het bestemmingsplan Buitengebied voor Noordwijkerhout. Dit geldt ook voor de omgevingsplannen die al van kracht zijn of nog te ontwikkelen zijn.</p>	<p>Met de voorgestelde beleidsregels vindt op het punt van gebruik woningen / Bed &amp; Breakfast harmonisatie plaats voor de regels bestemmingsplan Landelijk Gebied Noordwijk en Buitengebied Noordwijkerhout voor wat betreft de bestaande bebouwing. De nevenfunctie Bed &amp; Breakfast moet wel ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie (het 'Wonen').</p> <p><b>Conclusie:</b> De reactie leidt niet tot aanpassing van het concept beleid.</p>
21	59571 Inwoners	<p>Indieners concluderen dat na het ontzeggen van de mogelijkheid om hun woningen in te zetten als recreatiewoning voor eigen gebruik tot schending leidt van belangrijke rechtsbeginselen. Daarnaast is het evident dat met deze ontzegging geen enkel doel van het nieuwe beleid wordt gediend. De noodzaak ontbreekt. Indiener is van mening dat de gevolgen van het voorgestelde beleid voor hen dan ook duidelijk disproportioneel te noemen zijn.</p> <p>Indiener vraagt hun rechten op het hebben van een tweede woning in de wijk "De Zuid" te waarborgen door middel van het opnemen van de drie woningen aan de Rudolf Tappenbeckweg in Gebied I, oftewel de onttrekkingszone, zodat hun rechten voor "Recreatiewoning voor eigen gebruik" mogelijk blijft/wordt.</p> <p>Tevens verzoeken indieners het gebruik van een tweede woning mogelijk te maken in het toekomstige bestemmingsplan;</p>	<p>Op basis van verschillende inspraakreacties is de nieuwe "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" herzien en is besloten deze uit te breiden zodanig dat deze overeenkomt met de oude onttrekkingsvrijzone. Na implementatie van het beleid zal het gebruik van de woning als tweede woning voor eigen gebruik zowel planmatig als op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk toegestaan zijn.</p> <p>De betreffende woning mag dan dus worden gebruikt als tweede woning. In zoverre wordt tegemoetkomen aan de inspraakreactie.</p> <p><b>Conclusie:</b> De reactie leidt tot aanpassing van het concept beleid voor wat betreft het onderdeel zone 'tweede woning eigen gebruik toegestaan'.</p>
22	59505 Inwoner	<p>Met een uitgebreide inspraakreactie verzoekt indiener een regeling te ontwerpen die hun rechten op het hebben van een tweede woning in de wijk "de Zuid" waarborgt en die hen niet in een nadeligere positie brengt.</p> <p>Indiener verzoekt de onttrekkingsvrije zone voor een tweede huis te herstellen, zoals deze bestond voordat de 'Verordening Beheer woningvoorraad' op 1 juli 2015 in werking trad.</p> <p>Indiener verzoekt tevens het gebruiken van een tweede woning mogelijk te maken in het toekomstige paraplubestemmingsplan en daarmee de vermeende huidige strijdigheid te beëindigen;</p>	<p>Op basis van verschillende inspraakreacties is de nieuwe "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" herzien en is besloten deze uit te breiden zodanig dat deze overeenkomt met de oude onttrekkingsvrijzone. Na implementatie van het beleid zal het gebruik van de woning als tweede woning voor eigen gebruik zowel planmatig als op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk toegestaan zijn.</p> <p>De betreffende woning mag dan dus worden gebruikt als tweede woning. In zoverre wordt tegemoetkomen aan de inspraakreactie.</p> <p><b>Conclusie:</b> De reactie leidt tot aanpassing van het concept beleid voor wat betreft het onderdeel zone 'tweede woning eigen gebruik toegestaan'.</p>
23	59472 Inwoner	<p><i>Idem inspraakreactie 22</i></p>	
24	59439 Inwoner	<p><i>Idem inspraakreactie 22</i></p>	

Nr.	Zaaknr	Reactie	Beantwoording college
25	59408 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 22</i>	
26	59604 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 21</i>	
27	59341 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 22</i>	
28	59145 Inwoner	<p>Indieners verzoeken het voorgenomen beleid ter zake te wijzigen, juist ook omdat dat een inbreuk maakt op cq beperkingen oplegt aan hun eigendomsrechten, zonder dat daar enige vorm van schadevergoeding tegenover staat. In dat verband wijzen indieners er nogmaals op dat binnen het door hen genoemde Heemborgh complex na bemiddeling van de kantonrechter te Leiden door het bestuur en de VVE besloten is toestemming te geven voor recreatieve verhuur voor hen die reeds verhuurden en waarbij om die reden een ruime overgangsregeling is getroffen van 12,5 jaren waarbinnen nog verhuurd mag worden. Het nieuwe beleid zou die regeling meer dan ernstig frustreren. Wat met de ene hand - de zg. Heemborgh regeling - gegeven wordt, wordt met de andere hand - de gemeentelijke regeling - ernstig te kort gedaan. De eigenaren die al jaren verhuren, hetgeen door de gemeente wordt gedoogd, zullen zich juridisch (moeten) verzetten tegen dit beleid, hetgeen tot onnodige kosten en onzekerheid leidt. Ook voor de gemeente.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verzoeken indieners dringend het voorgenomen beleid met betrekking tot recreatieve verhuur van woningen in Noordwijk en zeker die woningen die zich bevinden in de zone recreatieve verhuur te heroverwegen.</p>	<p>In het bestemmingsplan zijn alle appartementen in de Heemborgh als woning aangemerkt. Daarmee zijn zij bewust aangemerkt als onderdeel van de reguliere woningvoorraad van de gemeente. Tegen deze aspecten van het bestemmingsplan is destijds niet - dan wel niet met succes - opgekomen. Uitgangspunt moet dan ook zijn dat hier sprake is van reguliere woningen.</p> <p>De Heemborgh is opgenomen in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" waardoor gebruik van de woning als tweede woning voor eigen gebruik zowel planmatig als op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk toegestaan zal zijn.</p> <p>Met betrekking tot toeristische verhuur in de voormalige onttrekkingsvrije zone geldt dat dit altijd strijdig is geweest met de bestemming Wonen. Ten aanzien van de woningen in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" zal een persoonsgebonden overgangsrecht voor toeristische verhuur gaan gelden. Ook in zoverre wordt aan de inspraakreactie tegemoet gekomen.</p> <p>De gemeente is bij het vaststellen van dit beleid en de daarop te baseren regelgeving niet gebonden aan privaatrechtelijke afspraken binnen een VvE of gerechtelijke uitspraken ten aanzien van de verhoudingen binnen een VvE. Wellicht dat het persoonsgebonden overgangsrecht zoals wordt voorgesteld in het voorgestelde beleid aansluit op de interne regeling binnen uw VvE.</p> <p>Wij willen er wel op wijzen dat het gebruik ook moet passen binnen de regels van de VVE en hypotheek</p> <p><b>Conclusie:</b> De reactie leidt niet tot aanpassing van het concept beleid.</p>
29	59639 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 22</i>	
30	59637 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 21</i>	
31	59640 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 22</i>	
32	59671 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 22</i>	
33	59643 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 22</i>	
34	59670 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 22</i>	
35	59703 Hoolhorst BV	<p>Indiener kan geenszins akkoord gaan met het gestelde in de voorstelde beleidsnotitie 'Gebruik woningen'. 40 jaar heeft met toestemming van VVE 'De Heemborgh' recreatieve verhuur plaatsgevonden en ruim 40 jaar heeft de gemeente toestemming gegeven/gedoogd dit te laten plaatsvinden. De gemeente heeft jaarlijks toeristenbelasting aanslagen aan de verhuurders verzonden en geïnd.</p> <p>Indiener stelt dat als recreatieve verhuur nu ook verboden gaat worden aan de Boulevard kant, dit nimmer met terugwerkende kracht (2015?) kan plaatsvinden. Indiener is van mening dat een te nemen besluit uitsluitend genomen kan worden mits de ingangsdatum tbv recreatieve verhuur in de toekomst ligt. Volgens indiener kan handhaven met terugwerkende kracht grote financiële en juridische gevolgen hebben.</p>	<p>In het bestemmingsplan zijn alle appartementen in de Heemborgh als woning aangemerkt. Daarmee zijn zij bewust aangemerkt als onderdeel van de reguliere woningvoorraad van de gemeente. Tegen deze aspecten van het bestemmingsplan is destijds niet - dan wel niet met succes - opgekomen. Uitgangspunt moet dan ook zijn dat hier sprake is van reguliere woningen.</p> <p>De Heemborgh is opgenomen in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" waardoor gebruik van de woning als tweede woning voor eigen gebruik zowel planmatig als op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk toegestaan zal zijn.</p> <p>Met betrekking tot toeristische verhuur in de voormalige onttrekkingsvrije zone geldt dat dit altijd strijdig is geweest met de bestemming Wonen. Ten aanzien van de woningen in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" zal een persoonsgebonden overgangsrecht voor toeristische verhuur gaan gelden. Ook in zoverre wordt aan de inspraakreactie tegemoet gekomen.</p>

Nr.	Zaaknr	Reactie	Beantwoording college
			<p>Wij willen er wel op wijzen dat het gebruik ook moet passen binnen de regels van de VVE en hypotheek</p> <p><b>Conclusie:</b> De reactie leidt niet tot aanpassing van het concept beleid.</p>
36	59769 Inwoner	<p>Indiener geeft aan de in de concept-beleidsnotitie op zeer rigoureuze wijze en zonder duidelijke motivering of noodzaak een eind wordt gemaakt aan een situatie die voor hen al ruim 60 jaar bestaat. Onduidelijk is of er sprake is van een overgangsregeling en al zou die er zijn, dan nog betekent het dat hun familiehuis bij overlijden niet meer in de familie zou kunnen blijven als vakantiewoning. De wijziging van het beleid heeft derhalve voor indieners zeer nadelige gevolgen. Zij verzoeken dan ook een regeling te ontwerpen die hen niet benadeelt ten opzichte van de huidige situatie. In concreto betekent dit het vaststellen van een onttrekkingsvrije zone zoals deze bestond voordat de 'Verordening Beheer woningvoorraad' op 1 juli 2015 in werking trad en daarbij het gebruiken van een tweede woning mogelijk te maken in het toekomstige paraplubestemmingsplan en daarmee de vermeende huidige strijdigheid te beëindigen. Tevens verzoeken indieners het opstellen van een regeling waarin de mogelijkheid van verhuur van een tweede woning wordt beperkt tot 30 dagen per jaar achterwege te laten.</p>	<p>Op basis van verschillende inspraakreacties is de nieuwe "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" herzien en is besloten deze uit te breiden zodanig dat deze overeenkomt met de oude onttrekkingsvrijzone. Na implementatie van het beleid zal het gebruik van de woning als tweede woning voor eigen gebruik zowel planmatig als op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk toegestaan zijn.</p> <p>De betreffende woning mag dan dus worden gebruikt als tweede woning. In zoverre wordt tegemoetkomen aan de inspraakreactie.</p> <p>Op grond van de nu geldende regels en het huidige beleid is vakantieverhuur van een woning in het geheel niet toegestaan. De mogelijkheid van vakantieverhuur tot maximaal 30 dagen betekent een verruiming van het beleid. Er is gekozen voor een periode van 30 dagen omdat het hoofdgebruik Wonen dient te zijn en het 'niet aantrekkelijk moet zijn' om de woning langer te verhuren.</p> <p>Ten aanzien van de woningen in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" zal een persoonsgebonden overgangsrecht voor toeristische verhuur gaan gelden. Ook in zoverre wordt al aan de inspraakreactie tegemoet gekomen.</p> <p><b>Conclusie:</b> De reactie leidt tot aanpassing van het concept beleid voor wat betreft het onderdeel zone 'tweede woning eigen gebruik toegestaan'.</p>
37	59770 Inwoner	<p>Als eigenaren van Vuurtorenplein (Boschflat) te Noordwijk hebben indieners, op 4 mei 2018 een gesprek gehad. In dat gesprek werd een bestuursopdracht over wonen in Noordwijk aangekondigd. Op hun vraag of het niet beter zou zijn hun appartement te verkopen werd ontkennend geantwoord. Gewoon doorgaan met verhuren, toeristenbelasting betalen etc. werd ambtelijk geadviseerd omdat een helder beleid ontbrak. Indieners zijn het niet eens met het voorstel zoals het er nu uitziet. Voor hen betekent dit namelijk een financiële verslechtering. Indieners zijn eigenaar van het appartement sinds 3 november 2014 en zouden volgens de nota en het contact met ambtenaar onder het overgangsrecht vallen. Indieners voorzien echter dat zij financieel veel slechter af zullen zijn, want als het appartement nu wordt verkocht is het niet meer interessant is voor mensen die het als 2e huis willen verhuren. Het appartement is hierdoor minder waard. De koper mag immers slechts 1 maand verhuren. Indieners zijn verbaasd te lezen, dat de appartementen van de Boschflat niet gelijkgeschakeld worden aan de flats van de Astridboulevard, waarvoor geen beperking aan verhuren is gesteld. Graag een uitleg over het verschil hier in. In de nota wordt wonen uitgelegd als uitsluiting van verblijf voor vakantie, en de overtreding door recreatief gebruik strafbaar stelt als illegale onttrekking aan de woningvoorraad. Indieners zijn verbaasd te lezen dat de gemeente zich hiertoe genoodzaakt voelt door klachten van omwonenden en een klacht van de Omgevingsdienst over ongeregelheden. Indieners zijn van mening dat de Boschflat geen omwonenden heeft. Als het klachten van medebewoners betreft is dat geregeld in het Algemeen Reglement van de Boschflat en uitgevoerd door het bestuur en algemene ledenvergadering. Sinds 1 oktober 2019 is er een nieuwe beheerder T &amp; T Vastgoed en VVE beheer. De sfeer tussen eigenaren die verhuren en permanente bewoners is aanzienlijk verbeterd sinds de komst van T &amp; T. Verondersteld wordt dat de gemeente een oud voorbeeld (?) heeft over de verhoudingen tussen bewoners die verhuren en de permanente bewoners. Als dat de reden is om de Boschflat niet gelijk te schakelen met de woningen aan de Astrid Boulevard maken indieners hiertegen bezwaar.</p> <p>De VVE heeft geen klachten van omwonenden ontvangen. Ook heeft de VVE nooit een klacht via de Omgevingsdienst ontvangen over ongeregelheden. Indieners zouden graag een afschrift van deze klacht en afhandeling hiervan ontvangen.</p>	<p>In 1960 is (aan Joh. Matser uit Hilversum) een bouwvergunning verleend voor onder andere 37 tweekamer vakantieappartementen (Boschweg) en 3 vakantiebungalows (Quarles van Uffordstraat). Er werden ook 65 gewone appartementen gebouwd, waarvan 45 4k-woningen en 20 3k-woningen. De toenmalige vakantiewoningen zijn op de bovenste 3 lagen gebouwd. De gewone woningen op de eerste vier bouwlagen.</p> <p>In latere bestemmingsplanherzieningen zijn alle appartementen in de Boschflat als woning aangemerkt. Daarmee zijn zij destijds bewust aangemerkt als onderdeel van de reguliere woningvoorraad van de gemeente. Tegen deze aspecten van de bestemmingsplannen is destijds niet - dan wel niet met succes - opgekomen. Uitgangspunt moet dan ook zijn dat hier sprake is van reguliere woningen.</p> <p>Anders dan de indieners stellen valt vakantieverhuur niet onder de definitie van het begrip "Wonen". Volgens de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is ook vakantieverhuur voor één dag (ECLI:NL:RVS:2018:428) een vorm van onttrekking van woonruimte.</p> <p>De Bosch flat is opgenomen in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" waardoor gebruik van de woning als tweede woning voor eigen gebruik zowel planmatig als op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk toegestaan zal zijn.</p> <p>Met betrekking tot toeristische verhuur in de voormalige onttrekkingsvrije zone geldt dat dit altijd strijdig is geweest met de bestemming Wonen. Ten aanzien van de woningen in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" zal een persoonsgebonden overgangsrecht voor toeristische verhuur gaan gelden. Ook in zoverre wordt aan de inspraakreactie tegemoet gekomen.</p> <p>Wij willen er wel op wijzen dat het gebruik ook moet passen binnen de regels van de VVE en hypotheek</p> <p><b>Conclusie:</b> De reactie leidt niet tot aanpassing van het concept beleid.</p>
38	59802 Inwoner	<p><i>Idem inspraakreactie 12</i></p>	
39	59803 Inwoner	<p>1. Gelet op uw verantwoordelijkheid te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor de Noordwijkse bevolking heeft indiener begrip voor het voornemen. 2. Indiener heeft in 2011 een flat aan de, Golfbaan gekocht en bij de verkoop werd gezegd dat geen garantie gegeven kon worden wat betreft het niet bebouwen van het Vuurtorenplein maar dat de huidige bebouwingsmogelijkheden/beperkt waren. Wel werd gegarandeerd</p>	<p>Op basis van verschillende inspraakreacties is de nieuwe "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" herzien en is besloten deze uit te breiden zodanig dat deze overeenkomt met de oude onttrekkingsvrijzone. De Golf flat zal daarmee onder de nieuwe</p>

Nr.	Zaaknr	Reactie	Beantwoording college
		<p>dat de flat zowel permanent, als tweede woning of voor de verhuur gebruikt mocht worden. Indiener gebruikt sindsdien het appartement, mede voor mijn werkzaamheden, als tweede woning hoewel er veel jaren zijn dat indiener er meer verblijft dan in de gemeente waar hij is ingeschreven in het GBA.</p> <p>3. Indiener vraagt zich af of de Golfflat oorspronkelijk niet gebouwd is voor recreatie?</p> <p>4. In de samenvatting op pagina 5 en elders wordt beschreven dat er een "ongelijk speelveld" bestaat ten opzichte van de hotels. Indiener begrijpt die ongelijkheid niet bij zijn huidige gebruik. Ook toeristische verhuur wordt niet begrepen. Indiener is van mening dat de onderbouwing op pagina 6 en elders in de notitie in ieder geval niet geldt voor zijn soort van gebruik (tweede woning) en ook bij toeristische verhuur door particulieren moet toch aan gelijke eisen voldaan worden als bij bedrijfsmatige verhuur? Ook daar geldt dat ook al is toeristische verhuur niet toegestaan dan moet toch voldaan worden aan de (veiligheids)eisen waar bedrijfsmatige verhuurders ook aan moeten voldoen (vergelijk uw opmerkingen over te betalen forensenbelasting en toeristenbelasting ook al is het gebruik onwettig)? Derhalve is die onderbouwing niet juist.</p> <p>5. In bijlage 3 wordt de zone recreatiewoning voor eigen gebruik aangegeven. Is dat de grijze smalle strook met enkele uitstulpingen langs de kust? Dit blijkt overigens niet uit deze bijlage omdat er op deze kaart een legenda ontbreekt. Als het inderdaad de grijze strook is met enkele uitstulpingen dan valt de Golfflat er dus buiten. Daar is dus alleen gebruik als hoofdwoning toegestaan? Het huidige gebruik van indiener (tweede woning) en incidentele verhuur is daar niet toegestaan?</p> <p>6. Waarom zijn er enkele uitstulpingen gemaakt bij de grijze strook en is er voor de Golfflat geen uitstulping gemaakt? Wat is het verschil tussen de Bosflat en de Golfflat?</p> <p>7. Wat is de onderbouwing voor deze smalle grijze strook? Recentelijk zijn buiten deze grijze strook nog gebouwen gerealiseerd of toegestaan met recreatief gebruik. Hoe kan dat?</p> <p>8. Gesproken wordt over de inmiddels van rechtswege vervallen onttrekkingsvrije zone in de conceptnotitie. Indiener vraagt of aangeven kan worden waar die zone precies gelegen heeft? Gevraagd wordt of de Golfflat daaronder valt?</p> <p>9. Indiener vraagt zich af of de persoonsgebonden gedoogbeschikkingen gaan gelden zowel voor toeristische verhuur als voor gebruik als tweede woning? Wanneer wordt duidelijk wat de inhoud is van die persoonsgebonden gedoogbeschikkingen? Worden die in ieder geval vastgesteld voordat het beleid "Gebruik Woningen" wordt uitgevoerd?</p> <p>10. Uit bijlage 4 blijkt dat persoonsgebonden gedoogbeschikkingen eindigen bij verkoop? Bij vererving vervalt die persoonsgebonden gedoogbeschikking dus niet?</p> <p>11. Onder 1.7 worden een groot aantal redenen genoemd waarom toeristische verhuur niet gewenst is. Terecht wordt daar nergens genoemd gebruik als tweede woning omdat het gebruik als tweede woning zeker wanneer dat gebeurt voor werkzaamheden in de regio Noordwijk geen van die bezwaren oproept.</p> <p>12. Indiener vraagt om op de hoogte gehouden te worden van de harmonisatie van de verordening beheer woningvoorraad Noordwijk en Noordwijkerhout?</p> <p>13. Op pagina 16 verwijst u naar bijlage 2, bedoeld zal zijn bijlage 3? De zone is de grijze strook met uitstulpingen langs de kust?</p> <p>14. Gelet op de tekst op pagina 19 is de flat Golfbaan van indiener aan de woonvoorraad onttrokken omdat deze flat aantoonbaar al gedurende zeer lange tijd onafgebroken tot heden in gebruik is als tweede woning/recreatief gebruik?</p> <p>15. In het beleid staat op pagina 19: "-er dient te worden afgewogen hoe wordt omgegaan met eigenaren die op grond van de op de Huisvestingswet gebaseerde regelgeving zijn overgegaan tot onttrekking, maar daarvoor in planologische zin geen medewerking hebben gevraagd". Indiener vraagt of zijn flat, Golfbaan, daaronder valt. Wanneer is bekend hoe daarmee wordt omgegaan zoals hier aangekondigd? Ik neem aan in ieder geval voordat onderhavige notitie wordt vastgesteld? Of moet ik om strijdigheid te voorkomen een aangepaste omgevingsvergunning aanvragen? Dit natuurlijk tenzij de grijze zone op goede gronden wordt aangepast.</p> <p>16. Indiener vraagt om de oude bestemmingsplannen waarover wordt gesproken toe te sturen zodat indiener kan nakijken of zijn flat valt onder het overgangsrecht?</p> <p>17. Hoe is de verdere behandeling van dit concept?</p> <p>18. Indiener vraagt wanneer deze regeling in werking treedt?</p>	<p>onttrekkingsvrijzone vallen waardoor gebruik van de woning als tweede woning voor eigen gebruik zowel planmatig als op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk toegestaan zal zijn. Hiermee wordt in zoverre tegemoetkomen aan een aantal punten van uw inspraakreactie.</p> <p>Wij willen er wel op wijzen dat het gebruik ook moet passen binnen de regels van de VVE en hypotheek.</p> <p>Met betrekking tot de verder door u naar voren gebrachte punten wordt het volgende opgemerkt:</p> <p>2. Indien uw verkoper bepaalde toezeggingen heeft gedaan is dat een privaatrechtelijke kwestie waar de gemeente verder buiten staat.</p> <p>4. Het argument inzake het gelijke speelveld is afdoende toegelicht in de nota. Onder meer op het aspect brandveiligheid is er sprake van verschillende regels bij toeristische verhuur en logiesverschaffing door hotels en pensions.</p> <p>5. De kaart met legenda zal waar nodig worden verduidelijkt, dank voor uw inbreng op dat punt.</p> <p>9. Inzake uw punt betreffende het persoonsgebonden overgangsrecht: dit is, onder voorwaarden, alleen van toepassing voor toeristische verhuur; in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" zal eigen gebruik als tweede woning bij recht worden toegestaan. Voor de voorgestelde voorwaarden voor het overgangsrecht verwijzen wij naar bijlage 4 bij de Beleidsnota.</p> <p>10. Het overgangsrecht zal eindigen bij elke overdracht aan een nieuwe eigenaar. Dat zal ook het geval zijn bij vererving.</p> <p>11. Voor wat betreft de gevolgen van tweede woningen voor de leefbaarheid wordt verwezen naar hetgeen daarover in de Beleidsnota al is overwogen.</p> <p>12. Voor het ontvangen van publicaties van de gemeente Noordwijk kunt u zich aanmelden via <a href="https://www.noordwijk.nl/Bestuur/Beleid_en_regels/Gemeenteberichten_en_bekendmakingen">https://www.noordwijk.nl/Bestuur/Beleid_en_regels/Gemeenteberichten_en_bekendmakingen</a></p> <p>13. De verwijzing op pagina 16 zal worden aangepast; dank voor uw opmerkingen.</p> <p>14. De vraag of uw specifieke woning onttrokken is, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. In zijn algemeenheid is het zo dat woningen die rechtmatig zijn onttrokken aan de woningvoorraad en daarna niet meer voor reguliere bewoning zijn gebruikt, nog steeds als onttrokken moeten worden aangemerkt. Dit zegt overigens niets over het planologische regime. Wat de consequenties in uw situatie zijn in het kader van het persoonsgebonden overgangsrecht kunt u lezen in bijlage 4 van de Beleidsnota.</p> <p>16. Oude bestemmingsplannen kunt u opvragen bij het Bouwloket van de Omgevingsdienst West- Holland.</p> <p>17. U vraagt nog naar het proces en de inwerkintreding van het beleid. De notitie met beantwoording van de inspraakreactie wordt aan het college en de gemeenteraad voorgelegd. De gemeenteraad wordt gevraagd het beleid vast te stellen. Het beleid treedt na vaststelling door de gemeenteraad en de bekendmaking daarvan in werking.</p> <p><b>Conclusie:</b> De reactie leidt tot aanpassing van het concept beleid voor wat betreft het onderdeel zone 'tweede woning eigen gebruik toegestaan', verduidelijking van de legenda en aanpassing van de verwijzing op pagina 16.</p>
40	59868 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 22</i>	
41	59837 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 22</i>	

Nr.	Zaaknr	Reactie	Beantwoording college
42	59936 Inwoner	Indiener spreekt waardering uit voor het concept beleid woningen. Indiener woont in een appartement van de Heemborgh en heeft meermaals gestoord aan het gedrag van huurders, d.w.z. toeristen die voor korte tijd een appartement huren. Sommigen gedragen zich op een manier storend voor de vaste bewoners: lawaai op de balkons, roken op de balkons, lift vasthouden, de lift vervuilen, slordig met afval enz. Soms kennen huurders de regels niet omdat de verhuurder ze niet uitlegt. Verder wijs ik er op dat de vaste bewoners graag contact hebben met de anderen en dus niets hebben aan huurders die een korte tijd blijven.	Dank voor uw inspraakreactie en steun voor het voorgestelde beleid.
43	59839 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 12</i>	
44	59942 Inwoner	Indieners zijn eigenaar van een woning aan de Atjehweg in Noordwijk en wonen sinds 1966 in de Zuid, destijds onbewoond in de winter en weinig sociale adhesie, thans vrijwel geheel permanent bewoond waarbij de grote meerderheid lid is van de Wijkvereniging en ruim 90% deelneemt aan de Collectieve Wijkbeveiliging. Hetgeen wordt voorgesteld in de beleidsnotitie "Gebruik Woningen" wordt niet door indieners gedeeld en zij hebben ernstig bezwaar tegen uw voornemen dit beleid uit te voeren. Met een uitgebreide inspraakreactie concludeert indiener dat de cijfermatige analyse ontbreekt aan het beleidsvoornemen, het biedt geen oplossing voor de door gemeente opgesomde problemen (zie ook de uitkomst van uw recente woningbehoefte onderzoek), het is niet realistisch en juridisch onhoudbaar. Wel effectieve maatregelen worden door uw coalitieakkoord en daarop volgende uitvoering volledig gepasseerd (bouwen met urgentie). Noordwijkers, zowel bewoners, als diegenen die afhankelijk zijn van de badplaats economie, zullen door uw beleid schade ondervinden, die niet in verhouding staat tot het door de gemeente veronderstelde effect op de (doorstroming van) de woningmarkt. Het zal hoogstens een "druppel op de gloeiende plaat vormen" voor zover uw beleid überhaupt uitvoerbaar zal blijken. De gemeente passeert volledig het karakter van Noordwijk als badplaats, zowel historisch als economisch, en lijkt het beleid vooral een politieke keuze voor "de bühne" en "handje klap" ineffectief en ook niet te handhaven, waarbij aanzienlijke financiële risico's worden gelopen door juridische procedures, gericht tegen dit beleid. Het resultaat: Weggegooid geld, verspilling van gemeenschapsgeld en aantasting van het verblijfstoerisme en lokale economie. Ten aanzien van de Zuidduinen in het bijzonder, zijn de voorgestelde maatregelen zeker zinloos voor het beoogde effect en weegt het voordeel voor het algemeen belang van Noordwijk, voor zover dat er überhaupt is, niet op tegen (som van) de individuele schade van de huiseigenaren. Eigenlijk geldt dit voor heel Noordwijk Zee met haar economische afhankelijkheid van de toeristen "industrie". Tevens draagt het ontstaan van deze beleidsnotitie (haastig en onzorgvuldig) de schijn van de uitkomst van Coalitie besprekingen, waarin de nadrukkelijke wens van CDA en VVD om Bronsgeest NIET (volledig) te bouwen is uitgeruild tegen de wensen van NZ (eerder verklaard voorstander van volledige bebouwing Bronsgeest) met de verkiezingslogan "Noordwijk met uitsluitend Noordwijkers". Dat is weerzinwekkend en grondwettelijk ongepast, het College en de Raad dienen zich hier (in meerderheid) tegen uit te spreken en te verzetten, door corrigerend op te treden. Indieners verzoeken dan ook dit beleidsvoornemen "Gebruik Woningen Noordwijk" in te trekken.	<p>Uit de inspraakreactie wordt niet duidelijk welke wijzigingen concreet gewenst worden. Voor zover de inspraakreactie zich er tegen verzet dat De Zuid niet is opgenomen in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" geldt dat op basis van verschillende inspraakreactie is besloten de nieuwe "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" te herzien en is besloten deze uit te breiden zodanig dat deze overeenkomt met de oude onttrekkingsvrijzone.</p> <p><b>Conclusie:</b> De reactie leidt tot aanpassing van het concept beleid voor wat betreft het onderdeel zone 'tweede woning eigen gebruik toegestaan'.</p>
45	59943 Inwoner	Met meer dan gemiddelde interesse hebben wij kennis genomen van de Beleidsnotitie gebruik woningen. Indieners zijn eigenaar van een appartement in het complex Heemborgh. Dit appartement wordt gebruikt als 2e woning en wordt verhuurd via Belvilla als vakantiewoning. Indiener valt in de notitie vooral op dat er over knelpunten en dilemma's wordt gesproken zonder dit te onderbouwen. Grote woorden als: "leefbaarheid in de wijken onder druk" en "sociale cohesie neemt af" verdienen een onderbouwing. Tevens kan de vraag worden gesteld of de gemelde maatregelen deze problemen oplossen. Het probleem van parkeerdruk is niet aan de orde: indieners beschikken over een eigen parkeerplek. De overlast problemen zijn binnen het Heemborghcomplex uitvoerig besproken en onderzocht. Gebleken is dat de overlast zeer meevalt en bij permanente bewoning zal dit zeker niet minder worden. Indieners kunnen aantonen wie hun huurders zijn geweest en de samenstelling van de gezinnen: Vooral gezinnen met 1 of 2 kinderen. Dit lijkt precies de doelgroep te zijn waar een Badplaats als Noordwijk naar op zoek is. Voorts borrelt de vraag op of krapte op de woningmarkt moet worden opgelost door de appartementen aan de Boulevard Beschikbaar te stellen aan starters? Het bevreemd indieners dat de peildatum van 1 juli 2015 is gekozen. Indieners hebben de woning na deze datum gekocht met als vooruitzicht dat verhuur was toegestaan. Indieners snappen niet goed hoe de spelregels met terugwerkende kracht van maar liefst 5 jaar (!!!) kunnen worden bepaald. Het is maar zeer de vraag of dit juridisch toegestaan is. Hierover heeft de gemeente Noordwijk gezwegen en heeft daarmee willens en wetens de kopers van woningen een verkeerde voorstelling van zaken gegeven. Overigens is bij stemming in de VVE van Heemborgh besloten een persoonsgebonden overgangsregeling van 7,5 jaar na mei 2019 toe te passen voor hun appartement. De stemming binnen de VVE was ongeveer 75% voor en 25% tegen of blanco. Indieners verzoeken de Gemeente Noordwijk dan ook vriendelijk om hun argumenten in overweging te nemen en hen het verhuren nog zo 6 seizoenen na dit jaar toe te staan.	<p>In het bestemmingsplan zijn alle appartementen in de Heemborgh als woning aangemerkt. Daarmee zijn zij bewust aangemerkt als onderdeel van de reguliere woningvoorraad van de gemeente. Tegen deze aspecten van het bestemmingsplan is destijds niet - dan wel niet met succes - opgekomen. Uitgangspunt moet dan ook zijn dat hier sprake is van reguliere woningen.</p> <p>De Heemborgh is opgenomen in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" waardoor gebruik van de woning als tweede woning voor eigen gebruik zowel planmatig als op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk toegestaan zal zijn.</p> <p>Met betrekking tot toeristische verhuur in de voormalige onttrekkingsvrije zone geldt dat dit altijd strijdig is geweest met de bestemming Wonen. Ten aanzien van de woningen in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" zal een persoonsgebonden overgangsrecht voor toeristische verhuur gaan gelden. Ook in zoverre wordt aan de inspraakreactie tegemoet gekomen.</p> <p>Wij willen er wel op wijzen dat het gebruik ook moet passen binnen de regels van de VVE en hypotheek</p> <p><b>Conclusie:</b> De reactie leidt niet tot aanpassing van het concept beleid.</p>
46	59945 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 22</i>	
47	59968 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 22</i>	
48	59941 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 12</i>	
49	60100 VVE Residence Zonneden de	Indieners verzoeken het herstellen van de onttrekkingsvrije zone in De Zuid en Astrid Boulevard en het hebben van een tweede huis in De Zuid en Astrid Boulevard mogelijk maken.	<p>Op basis van verschillende inspraakreacties is de nieuwe "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" herzien en is besloten deze uit te breiden zodanig dat deze overeenkomt met de oude onttrekkingsvrijzone. Na implementatie van het beleid zal het gebruik van de woning als tweede woning voor eigen gebruik zowel planmatig als op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk toegestaan zijn.</p> <p>De betreffende woning mag dan dus worden gebruikt als tweede woning. In zoverre wordt tegemoetkomen aan de inspraakreactie.</p> <p><b>Conclusie:</b></p>

Nr.	Zaaknr	Reactie	Beantwoording college
			De reactie leidt tot aanpassing van het concept beleid voor wat betreft het onderdeel zone 'tweede woning eigen gebruik toegestaan'.
50	60132 Inwoner	Indiener vindt maximaal 4 personen voor bed & breakfast te weinig. In het buitengebied zijn wel 8 personen toegestaan. Indiener ziet niet in dat 6 (zomer)weken vakantie tot overlast kunnen leiden. Iedereen heeft de extra inkomsten hard nodig en iedere ondernemer profiteert hier van. Indiener ziet niet in dat er sprake kan zijn van overlast als de hoofdbewoner er niet is. Indiener ziet geen verschil in de geparkeerde auto van de toerist of bewoner. Deze regels zorgen voor het verdwijnen van het toerisme in Noordwijk.	Overweging om Bed & Breakfast in de bebouwde kom te beperken tot vier personen is geweest dat bij verhuur aan meer dan vier personen de verhuur een meer bedrijfsmatige karakter zal krijgen en de kans op overlast groter wordt. Bed & Breakfast is ook niet alleen voor 6 weken mogelijk, maar het hele jaar door onder voorwaarden toegestaan.  <b>Conclusie:</b> De reactie leidt niet tot een aanpassing van het concept beleid.
51	60231 Inwoner	Als eigenaar van een vakantie appartement in de Golf flat in Noordwijk aan Zee geeft indiener u een reactie op uw nota "Wonen waar gewoond moet worden" in zaken ons vakantie appartement. Indiener heeft sinds de jaren 60 een vakantie verblijf in Noordwijk aan Zee. In eerste instantie een hele woning; later een appartementje. Gezien de woning krapte in Noordwijk destijds, jaren 75-80, is door de regelgeving bepaald dat Boshflat en Golf flat niet tot de gewone woningen (onttrekkingsvrije zone) behoorden die permanent bewoond moesten worden maar meer bestemd waren voor 2e woning/vakantie woning, waardoor de familie een "verhuis" heeft gemaakt naar de Golf flat. Hiermee waren 2 partijen geholpen; een woonhuis beschikbaar voor permanente bewoning voor de Noordwijkers en een kleiner vakantie appartement als 2e woning/vakantiewoning waar alle familie leden met enige regelmaat naar toe kunnen, gelegen buiten het "stedelijk gebied!"(onttrekkingsvrije zone). Het is dan onjuist om de Golf flat (ons appartement in de golf flat) nu te bestempelen als illegaal toeristische verhuurd object wat onttrokken wordt aan de woningvoorraad. Op grond van het bovenstaand, dat de Golf flat niet voldoet aan het gestelde in de beleidsnotitie, zijnde het onttrekken van dan woningen voor vakantie verhuur, verzoekt indiener geen wijzigingen aan te brengen in het oorspronkelijke beleid zoals destijds in jaren 60 bedoeld was. Wanneer "De beleidsnotitie Gebruik woningen" na de inspraakronde en besluitvorming wordt aangenomen voelt indiener zich zwaar benadeeld en tekenen zij hiertegen bewaar aan.	Op basis van verschillende inspraakreacties is de nieuwe "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" herzien en is besloten deze uit te breiden zodanig dat deze overeenkomt met de oude onttrekkingsvrijezone. De Golf flat zal daarmee onder de nieuwe onttrekkingsvrijezone vallen waardoor gebruik van de woning als tweede woning voor eigen gebruik zowel planmatig als op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk toegestaan zal zijn. In zoverre wordt tegemoetkomen aan deze inspraakreactie.  Wij willen er wel op wijzen dat het gebruik ook moet passen binnen de regels van de VVE en hypotheek  <b>Conclusie:</b> De reactie leidt tot aanpassing van het concept beleid voor wat betreft het onderdeel zone 'tweede woning eigen gebruik toegestaan'.
52	60495 Inwoner	2 <sup>e</sup> woning in De Zuid Kort en goed lijkt de gemeente te willen ingrijpen in het eigendomsrecht van Noordwijkse huiseigenaren, zonder dat daaraan een voldoende deugdelijke en onderbouwde analyse en dragende motivering ten grondslag ligt. De Conceptnota voldoet in zijn huidige vorm dan ook niet aan de daaraan te stellen eisen van zorgvuldigheid, evenredigheid en motivering. De hiervoor geschetste historie en het bestaande gebruik lijken niet te zijn onderzocht en zijn in ieder geval onvoldoende in de belangenafweging betrokken. Onze cliënten concluderen dat het beperken van het gebruik van de duinvilla's niet kan bijdragen aan het met de Conceptnota nagestreefde doel om hinder als gevolg van toeristische verhuur te beperken, noch tot de wens om de Noordwijkse starter of sociale huurders toegang te verschaffen tot de woningmarkt. Sterker nog, de Conceptnota heeft in zijn huidige vorm juist een averechts effect vanwege de negatieve effecten daarvan op een deel van de duurzaam aan Noordwijk verbonden inwoners. Tegen deze achtergrond roepen cliënten hierbij zowel de Raad als het college van burgemeester en wethouders op hun specifieke positie mee te nemen in de verdere besluitvorming en de Conceptnota (en eventuele toekomstige wijzigingen in het paraplubestemmingsplan en/of de huisvestingsverordening) zodanig vorm te geven dat recht wordt gedaan aan die specifieke positie van cliënten en de historie van de duinvilla's.	Op basis van verschillende inspraakreacties is de nieuwe "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" herzien en is besloten deze uit te breiden zodanig dat deze overeenkomt met de oude onttrekkingsvrijezone. Na implementatie van het beleid zal het gebruik van de woning als tweede woning voor eigen gebruik zowel planmatig als op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk toegestaan zijn. De betreffende woning mag dan dus worden gebruikt als tweede woning. In zoverre wordt tegemoetkomen aan de inspraakreactie.  <b>Conclusie:</b> De reactie leidt tot aanpassing van het concept beleid voor wat betreft het onderdeel zone 'tweede woning eigen gebruik toegestaan'.
53	60561 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 22</i>	
54	60660 Inwoner	Indiener heeft eerder al op de beleidsvoornemens gereageerd, per uitgebreide email van 17 december 2018, die gemakshalve is bijgevoegd, en waar indiener nog steeds volledig achter staat. Indiener deed dit dus vanuit een privébelang, maar toch nadrukkelijk ook als betrokken burger van Noordwijk. En nu weer. Net als toen, ook weer een kopie van de reactie aan de griffie gestuurd, vanwege de positie als commissielid voor D66. Indiener is trots op wat ze doen en heeft niets te verbergen. Indiener merkt vooraf op dat bij het lezen van de uiteindelijke beleidsnotitie tegengestelde gevoelens bekruipen. Aan de ene kant is het logisch dat er duidelijker en feitelijk gehandhaafd woninggebruik-beleid komt en is indiener blij te lezen dat er overgangsbeleid komt voor reeds lang bestaande gevallen zoals de zijne, zij het dat het nog erg onduidelijk is in welke vorm. Aan de andere kant is indiener teleurgesteld. Zijn argumenten om de toeristische verhuur, in gevallen waar geen verdringing van starters of andere woningzoekenden speelt en waar de overlastrisico's uiterst beperkt zijn, in een wat positiever daglicht te stellen, lijken praktisch volledig te zijn genegeerd. Indiener voelt mij daarom genoodzaakt om deze argumenten opnieuw in te brengen. Verder maakt indiener zich nogal zorgen over hoe de gemeente het concept "betrouwbare overheid" ziet en hanteert. Indiener geeft commentaar in volgorde van de notitie, en poogt herhalingen te voorkomen. Met een uitgebreide inspraakreactie concludeert indiener dat het goed is dat er nieuw beleid wordt gemaakt, maar dat de uitwerking op belangrijke onderdelen nog onevenwichtig is. Vanwege ontbrekende gegevens over de werkelijke omvang van verdringings- en overlastproblemen is het lastig om met een echt goed uitgewerkt alternatief te komen, dat de kernproblemen meer gericht aanpakt. Het staat buiten kijf dat onttrekking van betaalbare woningen ongewenst is en moet worden aangepakt, maar de nu voorziene definitie van betaalbare woningen is te ongenueanceerd. Op het gebied van overlast lijkt er te weinig aandacht te zijn voor situaties van overbewoning. Uit hoofde van een goede badplaatsontwikkeling, die ook in 2020 bepaald geen gegarandeerde zaak is, zijn de voorgestelde maatregelen naar mijn idee erg beperkend. Een zeer gunstig aspect van toeristische verhuur met een langer seizoen dan 30 dagen, dat in deze beleidsnotitie geheel onbesproken blijft, is dat het sterk bijdraagt aan een goede benutting van schaarse ruimte en schaarse middelen in het algemeen. Een belangrijk en ernstig ondergewaardeerd duurzaamheidsaspect. Staat u daar eens even bij stil. Veel badplaatsen hebben forse tweede woningcomplexen aan de stranden en boulevards staan, waar alleen in het zomer hoogseizoen goed gebruik van wordt gemaakt. Ook bij indiener is dat de gebruikelijke situatie. Er is veel draagvlak om die zone tweede woninggebruik te blijven toestaan. Zo zijn ze veelal verkocht. Toeristische verhuur binnen deze complexen die juist niet beperkt blijft tot 30 dagen per jaar, zorgt voor een veel betere benutting van de gebouwde ruimte en voor een constantere bezoekersstroom van de badplaats, waar winkeliers en restaurants van profiteren. In sommige landen die hun ruimtegebrek onder ogen zien en al te drastische verstening willen vermijden, is daarom een tweede woning alleen toegestaan voor mensen die deze ook voor toeristische verhuur ter beschikking stellen. Onder voorwaarden die niet de bedrijfstijd beperken, maar zich direct richten op het vermijden van overlast. Die denkrichting zou naar het idee van indiener verder onderzocht moeten worden, en beleidsmatig uitgewerkt. Zo krijgen we win win situaties. Naar zijn idee is het bepaald niet ondenkbaar dat met een bevrozing van de huidige status quo een bevredigend evenwicht wordt vastgelegd. Wel met	Dank voor uw uitgebreide inbreng.  Voor zover de inspraakreactie zich er tegen verzet dat De Zuid niet is opgenomen in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" geldt dat op basis van verschillende inspraakreacties is besloten de nieuwe "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" te herzien en is besloten deze uit te breiden zodanig dat deze overeenkomt met de oude onttrekkingsvrijezone.  Voor zover de inspraakreactie zich verzet tegen het verbod op toeristische verhuur moet worden vooropgesteld dat toeristische verhuur ter plaatse van de bestemming "Wonen" altijd al illegaal is geweest. In de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" zal voor toeristische verhuur een persoonsgebonden overgangsrecht worden geïntroduceerd, en in zoverre wordt tegemoet gekomen aan de door u geschetste belangen.  Wij willen er wel op wijzen dat het gebruik ook moet passen binnen de regels van de VVE en hypotheek  <b>Conclusie:</b> De reactie leidt tot aanpassing van het concept beleid voor wat betreft het onderdeel zone 'tweede woning eigen gebruik toegestaan'.

Nr.	Zaaknr	Reactie	Beantwoording college
		terugdraaien van recente onttrekking (sinds augustus 2016?) van echt betaalbare woningen, en in combinatie met beleid gericht op overlastbeperking,	
55	60036 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 22</i>	
56	60037 Inwoner	<p>De gemeente stelt nieuw beleid voor over "Gebruik Woningen" dat grote misschien niet voldoende doordachte c.q. niet voldoende gerechtvaardigde gevolgen heeft voor vele Noordwijkse burgers. Deze worden in andere inspraakreacties behandeld. Onder meer heeft het voorgestelde beleid gevolgen voor gebruik als tweede woning. Het voorgestelde beleid betreft de gehele gemeente Noordwijk waarbinnen evenwel de wijk De Zuid een grotendeels afwijkende positie (geschiedenis) heeft. Deze inspraakreactie is alleen op dit laatste gericht: het niet commercieel gebruik in De Zuid van een tweede woning. Waarom permanent bewonen? Het idee dat woningen niet gebruikt mogen worden als tweede woning is aantrekkelijk in situaties van woningnood (als dit bijdraagt aan de oplossing van de woningnood). Er zijn mensen die het "ongezellig" vinden wanneer huizen in de wijk langere periodes onbewoond zijn. Sommigen zien zelfs het risico is dat de wijk een soort spookwijk wordt. Anderen vrezen dat de wijk door gebruik van huizen als tweede woning een vakantiepark gaat worden. (De cijfers hieronder echter laten zien dat deze risico's verwaarloosbaar zijn.) Waarom geen regel? Weer anderen hebben het uitgangspunt dat een eigenaar zelf moet kunnen beslissen over het gebruik van zijn woning. Zij vinden het voorgestelde nieuwe beleid een onaanvaardbare aantasting van het eigendomsrecht als er niet een urgente dringende reden voor is. Zij zien er in de stukken van de gemeente geen reden voor. Ook wordt in zo'n situatie zonder goede reden het vermogen van de eigenaar aangetast, door de verwachte waardevermindering van het huis bij verkoop. Verder wordt de tot 2015 terugwerkende kracht gezien als evident onrecht voor degenen die sinds 2015 een woning hebben gekocht. Ook onrechtvaardig en onbegrijpelijk is het grotendeels ontbreken van overgangsrecht, in het bijzonder voor tweede woning eigenaren die hun woning niet commercieel verhuren.</p> <p>Woningnood: Er is in Noordwijk een evident gebrek aan woningen in de lagere prijssegmenten. Voor starters zijn veel te weinig woningen. Ook in het segment daarboven zijn veel te weinig woningen, wat de doorstroming belemmert en het probleem groter maakt. Maar voor de hoge, voor velen onbereikbare prijssegmenten is wél gebouwd. Voor de groepen waar de nood schrijnend is, zijn de huizen in De Zuid geen alternatief, want veel te duur. Een deel van de appartementen in De Zuid zou qua prijs aantrekkelijker kunnen zijn, maar het nieuwe beleid geldt juist niet voor de misschien eerder betaalbare appartementen. Deze zijn immers aan de boulevard gelegen waar gebruik als tweede woning wel blijft toegestaan. Sommigen zien een algemeen verbod op tweede woningen, zeker in De Zuid, als een maatregel voor de bühne die moet verhullen dat in de gemeente wel duurdere huizen zijn en worden gebouwd terwijl er weinig wordt gedaan voor woningzoekenden in de lagere segmenten, en zelfs ook nog is besloten om bestaande bouwgrond in eigendom van de gemeente daarvoor niet te gebruiken, zelfs überhaupt niet te gebruiken om te bouwen.</p> <p>Specifiek De Zuid: De Zuid is bij de ontwikkeling ervan indertijd juist bedoeld voor tweede huizen. Gaandeweg is De Zuid in de vorige eeuw steeds meer een woonwijk geworden. De afgelopen periode ging de wijk weer iets meer terug naar "Af" en zijn er weer meer tweede huizen gekomen. Dat zijn er nu ongeveer 22 van de ongeveer 285 huizen in De Zuid, afgezien van de appartementengebouwen. Het is dus niet zo dat, zoals bijvoorbeeld in het oude centrum van Domburg, er in De Zuid woningen aan de bestaande woningvoorraad onttrokken zijn door gebruik als tweede woning. Veel van de appartementengebouwen zijn gekomen op de plaats van voormalige hotels. Ook daar zijn dus geen woningen "onttrokken". (Overigens, bijna alle ongeveer 22 tweede huizen in De Zuid worden niet gebruikt voor commerciële exploitatie - maar daarop is deze inspraakreactie niet gericht.) Bij de ontwikkeling van de appartementengebouwen is er nooit een signaal geweest van de gemeente dat er een voorkeur was voor permanente bewoning, liever dan gebruik als tweede huis, of zelfs een verbod van gebruik als tweede huis. Tot 2015 was De Zuid in zijn geheel aangewezen als "onttrekkingsgebied" waar gebruik als tweede huis expliciet mogelijk is. Zo was De Zuid sinds de bouw ervan ook bedoeld. Dat is met stille trom in 2015 veranderd, zonder publieke motivering voor zover wij weten, en zeker zonder contact erover met de wijk(vereniging). Nu is nog slechts een deel van De Zuid "onttrekkingsvrij", maar de grens die daarvoor in De Zuid is getrokken is arbitrair, in ieder geval niet gemotiveerd en leidt tot onbegrijpelijke verschillen. Een voorbeeld: aan de boulevard mag je een tweede woning hebben, in Résidence Rembrandt ook, maar in Belverdere aan de andere kant van de weg niet. Tegen de historische achtergrond van De Zuid is het nu voorgestelde beleid een fundamentele wijziging, plotseling en zelfs met terugwerkende kracht. Het zou dan ook correct zijn als de gemeente alle eigenaren individueel op de hoogte stelt en de gelegenheid biedt (alsnog) passend met meer tijd te reageren op de nieuwe plannen. Het zou ook correct zijn geweest als de gemeente na 2015 veel duidelijker zou zijn geweest over haar sindsdien afwijkende intenties. Er zijn in De Zuid tweede huis bezitters die, soms al generaties lang, zich verbonden voelen met Noordwijk c.q. De Zuid, en zich er actief voor inzetten. Daaronder zijn er ook die zich na hun pensionering permanent willen vestigen in De Zuid. Noordwijk Marketing wil momenteel Noordwijk profileren als "tweede thuis", wat het voor veel tweede huis bezitters is, maar een "tweede huis" in De Zuid, daar indertijd voor ontwikkeld, mag juist niet meer? Is er voldoende nagedacht? De concept-beleidsnotitie, die op de bovengenoemde punten niet ingaat, lijkt niet voldoende diepgaand, en geeft geen blijk van concreet nadenken over de specifieke situatie. Dat is juist iets dat van een gemeente mag worden verwacht. Er is ook geen concrete onderbouwing van de voorgestelde historisch gezien plotselinge fundamentele beleidsomdraaiing voor De Zuid, die zeer ingrijpende gevolgen heeft voor vele volstrekt te goeder trouw zijnde eigenaren, niet op commerciële exploitatie gericht. Indieners huis is ooit ook gebouwd en sindsdien vele decennia gebruikt als vakantiewoning, en in de jaren '80 in gebruik genomen voor permanente bewoning. Indieners willen het oorspronkelijke gebruik als tweede woning als mogelijkheid behouden.</p> <p>Verzoek: Graag hoort indiener hoe gemeente over de bovengenoemde punten denkt en hoe die zijn meegewogen bij het opstellen van de concept-beleidsnotitie. Indiener verzoekt de onttrekkingsvrije zone voor een tweede huis in De Zuid te herstellen zoals deze altijd heeft gegolden tot 2015, of anderszins (niet-commercieel) gebruik als tweede woning in De Zuid mogelijk te maken.</p>	<p>Dank voor uw uitgebreide inbreng.</p> <p>Voor zover de inspraakreactie zich er tegen verzet dat De Zuid niet is opgenomen in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" geldt dat op basis van verschillende inspraakreacties is besloten de nieuwe "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" te herzien en is besloten deze uit te breiden zodanig dat deze overeenkomt met de oude onttrekkingsvrijzone.</p> <p><b>Conclusie:</b> De reactie leidt tot aanpassing van het concept beleid voor wat betreft het onderdeel zone 'tweede woning eigen gebruik toegestaan'.</p>
57	60066 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 39</i>	
58	59967 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 22</i>	
59	60000 Inwoner	<i>Idem inspraakreactie 22</i>	
60	50430 Inwoner	<p>Als lid van de bewonerscommissie van het appartementengebouw aan de Jan van Henegouwenweg heeft indiener een aantal vragen. Indiener wil straks het beleid van de gemeente (Wonen waar gewoond moet worden) graag volgen. Indiener merkt ook dat het toeristisch verhuren van appartementen in het gebouw inderdaad tot situaties kan leiden die niet goed zijn voor de woonomgeving en het woongenot van de andere bewoners van appartementen. En realiseert zich heel goed dat door toeristische verhuur minder woningen beschikbaar zijn voor inwoners van Noordwijk. Indiener heeft een controle gehad van Dunea en de medewerkers noemden m.n. de verhuur van 1 appartement. De eigenaar geeft aan dat het appartement geschikt is voor de (ver)huur van 6 personen. Wanneer een appartement geschikt wordt voor de verhuur aan 6 personen zou er, volgens de medewerker van Dunea, voldaan moeten worden aan een aantal voorwaarden. Een van de voorwaarden heeft te maken met de waterkwaliteit, het voorkomen van een legionella besmetting. Er</p>	<p>Dank voor uw inbreng. Voor wat betreft de concrete situatie van afzonderlijke appartementen in uw complex zal separaat contact met indiener worden opgenomen.</p> <p><b>Conclusie:</b> De reactie leidt niet tot aanpassing van het concept beleid.</p>

Nr.	Zaaknr	Reactie	Beantwoording college
61	69388 Inwoner  aanvulling eerdere inspraak- reactie nummer 16	<p>zou dan een beheersplan opgesteld moeten worden. (Dunea heeft de informatie op internet kunnen vinden.) De bewonerscommissie zou graag willen weten of bij de gemeente bekend is welke appartementen aan de Jan van Henegouwenweg aan de reguliere woningmarkt onttrokken worden. En of de informatie van Dunea correct is? We weten dat op een bepaald nummer een bewoner geregistreerd staat maar dat deze er niet woont, het gehele jaar niet. De verhuur brengt meerdere problemen met zich mee waar wij als bewonerscommissie, en als bewoner, mee te maken hebben. Wanneer het toeristisch gebruik door 6 personen vanuit de gemeente goedgekeurd is/wordt dan wordt het voor ons moeilijk(er) om de verhuur in aantal en tijd te beperken. Wanneer ook de gemeente dergelijke verhuur niet goedkeurt kunnen zij, vanuit de bewonerscommissie, stappen ondernemen om de verhuur te beperken. Wanneer dit bij meerdere appartementen speelt dan horen zij dat graag zodat we daar dezelfde afspraken kunnen maken. Indiener weet niet wat, in het kader van privacy, gedeeld kan en mag worden maar hopen dat ze voldoende informatie krijgen om het toeristisch verhuur te voorkomen c.q. te beperken en kosten voor de VvE te voorkomen (te kunnen afwentelen op de verantwoordelijken).</p> <p>Als huurder van de voormalige huismeesterswoning van De Boschflat te Noordwijk geeft indiener een nader commentaar op de nota "Wonen waar gewoond moet worden" inzake woon- en vakantieflats in de Boschflat. De nota houdt in dat het bestaande recht om een woning in De Boschflat te verhuren wordt beperkt tot 30 dagen per jaar als de hoofdbewoner met zijn gezin met vakantie is. Het gebouw bestaat uit 73 woningen, waarvan ca 25% permanent wordt bewoond door een hoofdbewoner. De overige worden gebruikt als 2e woning voor recreatie en eventuele verhuur aan toeristen. De gemeente had de Boschflat in 1962 aan zee geplaatst en ingericht met 2e woningen voor vakantie en voor verhuur ter bevordering van het verblijfstoerisme, maar noemt ze in de nota nu gewone woningen die illegaal aan de woningvoorraad voor bewoning worden onttrokken.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>De flats van de Boschflat aan het Vuurtorenplein in Noordwijk behoren niet tot de "gewone woningen" voor de Volkshuisvesting, maar zijn van bijzondere aard op de volgende gronden.</li> <li>De gemeente had de Boschflat in 1958 bedoeld als het eerste woon- en vakantieflatgebouw aan zee ter bevordering van het verblijfstoerisme in de badplaats. Daarom had de gemeente het laten indelen met 50% gewone en 50% recreatieflats en plaatste het gebouw op een toeristische locatie direct aan strand en zee in het Uitbreidingsplan ten noorden van de Vuurtoren.</li> <li>Een Uitbreidingsplan bevat geen bestemming van de gebouwen. Daarom is jaren later een Bestemmingsplan vastgesteld. De Boschflat kreeg de bestemming "wonen", zonder definitie. De Raad van State oordeelde in ECLI:NL:RVS:2012:BY3690 dat in dat geval "wonen" elke vorm van huisvesting omvat. Daaronder valt dus ook de huisvesting voor vakantie. De wet Ruimtelijke Ordening en het Bestemmingsplan kennen geen definitie van Wonen. De nota noemt in strijd met de Raad van State als definitie "elke vorm van permanente bewoning door 1 of meer personen die daar duurzaam hun hoofdverblijf hebben", zonder vindplaats. De nota stelt de overtreding van deze onwettige definitie door recreatief gebruik ten onrechte strafbaar als illegale onttrekking aan de woningvoorraad. Ongeveer driekwart van De Boschflat is in gebruik als 2e woning, zoals de gemeente dat zelf en uit eigen belang had bedoeld voor de bevordering van het verblijfstoerisme. Het is niet behoorlijk dat achteraf te ontkennen.</li> <li>De nota stelt dat de gemeente zich wegens onjuist gebruik van de woningvoorraad genoodzaakt voelt in te grijpen wegens 1) klachten van omwonenden, 2) klacht van de Omgevingsdienst over ongeregelheden en 3) de behoefte aan woonruimte voor jonge starters op de woningmarkt. 1) De Boschflat is solitair gelegen tussen strand, het Vuurtorenplein, garages en de loods van de KNRM en heeft dus geen omwonenden en klachten daarvan. Klacht 2) betreft de openbare orde en niet De Boschflat. Een klacht is pas een klacht als deze aan de betrokkene kenbaar is gemaakt. De Boschflat heeft nooit een klacht ontvangen. Er bestaan dus geen klachten. De behandeling van eventuele interne overlast van medebewoners in het gebouw is geregeld in het Algemeen Reglement van De Boschflat. 3) De gemeente mag geen woonruimte scheppen voor jonge starters door niet bestaande "klachten" te noemen die niets met de Boschflat te maken hebben, en op die valse gronden te verbieden flats te verhuren die de gemeente uit eigen belang had bedoeld voor de bevordering van het verblijfstoerisme.</li> <li>De Boschflat is even solitair en rustig gelegen, buiten de horeca-zone, als de flats aan de Astridboulevard, waaraan geen beperking in verhuren is gesteld. De gemeente moet gelijke gevallen gelijk behandelen, dus de beperkingen intrekken en niet naar willekeur verboden opleggen wegens de gestelde problemen die niet de Boschflat betreffen. Het is kennelijk de bedoeling van de gemeente starters op de woningmarkt op onjuiste gronden aan een flat aan zee te helpen om daarmee de eigen problemen weg te werken.</li> <li>De gemeente streefde naar verbetering van verblijfstoerisme in de badplaats, door in 1962 De Boschflat aan zee te zetten en te voorzien van een bijzondere indeling met 33 flats van 40 m2 op de 3 bovenste étages, bedoeld voor tijdelijke bewoning als 2e woning en door toeristen. Door deze indeling, de ruim tweemaal zo hoge koopprijs (tot F 34.000 en F 42.000 in 1962) en de vrije vestiging, vielen alle flats van De Boschflat buiten de woningverdeling voor gewone woningen voor de Volkshuisvesting. De gemeente mag niet achteraf die feiten ontkennen en verbergen door een nieuwe definitie van "wonen" te bedenken, die bij de planning, bouw, oplevering en aankoop van de flats niet bestond, met de kennelijke bedoeling het recht van verhuur aan de eigenaars te ontnemen. Een verbod tot vrije verhuur is daarom onrechtmatig.</li> <li>De Boschflat voldoet niet aan de omschrijving van de kern van uw voorstel, dat sprake is van toenemende onttrekking van woningen voor vakantieverhuur. De Boschflat was immers de eerste en enige flat die door de gemeente was bedoeld voor wonen, 2e woning en verhuur aan toeristen. Dat blijkt uit het gemeentelijk archief en uit de indeling door de gemeente in grote en kleine units en de situering aan zee. Bovendien was De Boschflat nieuw gebouwd, zodat er geen sprake is van onttrekking maar toevoeging aan de bestaande woningvoorraad. Het is onjuist De Boschflat in het voorstel gelijk te stellen aan woningen die in enig opzicht illegaal zouden zijn of ten onrechte zijn verhuurd aan toeristen. In tegendeel, de eigenaren hebben de oorspronkelijke bedoeling van de gemeente met de Boschflat correct nageleefd en gehandhaafd. Problemen met huisvesting moeten regionaal worden behandeld en niet worden toegespitst op huisvesting van woningzoekenden aan de boulevard te Noordwijk.</li> <li>Het voorstel om de verhuur te beperken tot 30 dagen per jaar, als de hoofdbewoner met vakantie is, gaat niet op voor de ca 75% 2e woningen van De Boschflat die zijn bedoeld en gebruikt als recreatiewoning. Er is immers geen hoofdbewoner, maar een eigenaar die elders woont en voor weekends of vakantie met zijn gezin juist naar zijn 2e woning komt. Ook had de gemeente juist de verhuur van die 2e woningen gestimuleerd door de vrijstelling van Forensenbelasting van € 884 of € 1126 per jaar, als de 2e woning meer dan 9 maanden per jaar wordt verhuurd. Ook als de eigenaar afsprekt met een tussenpersoon dat deze de flat &gt;280 dagen mag verhuren is volgens de rechter geen Forensenbelasting verschuldigd. Het 30 dagen criterium voor verhuur geldt dus alleen voor de 25% permanent bewoonde woningen van De Boschflat met een hoofdbewoner die zelf met zijn gezin 30 dagen met vakantie is.</li> <li>De gemeente is volledig op de hoogte van de Boschflat uit de archieven, met de reden van de door de gemeente geregelde bijzondere indeling met 37 kleine recreatieflats, en de ruim dubbel zo hoge koopprijzen, de verleende vrije vestiging, de situering pal aan zee. Alles is ter bevordering van het door de gemeente zo gewenste verblijfstoerisme. Het is dan onbehoorlijk dat de gemeente de flats van de Boschflat nu zonder enig commentaar als gewone woningen voor de Volkshuisvesting en woningverdeling beschouwt, die zijn onttrokken aan het woningbestand. Dat is een ernstige schending van het Vertrouwensbeginsel. De Raad van State heeft in een recente en belangrijke uitspraak ECLI:NL:RVS:2019:1694 over het beroep op het Vertrouwensbeginsel toegevoegd dat "een concrete onvoorwaardelijke toezegging niet meer nodig is, maar dat het er om gaat of de burger gezien de feiten en omstandigheden redelijkerwijs op nakoming van de toezegging kon rekenen. Het vertrouwensbeginsel brengt met zich mee dat gerechtvaardigde verwachtingen altijd</li> </ol>	<p>In 1960 is (aan Joh. Matser uit Hilversum) een bouwvergunning verleend voor onder andere 37 tweekamer vakantieappartementen (Boschweg) en 3 vakantiebungalows (Quarles van Uffordstraat). Er werden ook 65 gewone appartementen gebouwd, waarvan 45 4k-woningen en 20 3k-woningen. De toenmalige vakantieappartementen zijn op de bovenste 3 lagen gebouwd. De gewone woningen op de eerste vier bouwlagen.</p> <p>In latere bestemmingsplanherzieningen zijn alle appartementen in de Boschflat als woning aangemerkt. Daarmee zijn zij destijds bewust aangemerkt als onderdeel van de reguliere woningvoorraad van de gemeente. Tegen deze aspecten van de bestemmingsplannen is destijds niet - dan wel niet met succes - opgekomen. Uitgangspunt moet dan ook zijn dat hier sprake is van reguliere woningen.</p> <p>Anders dan de indieners stellen valt vakantieverhuur niet onder de definitie van het begrip "Wonen". Volgens de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is ook vakantieverhuur voor één dag (ECLI:NL:RVS:2018:428) een vorm van onttrekking van woonruimte.</p> <p>De Bosch flat is opgenomen in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" waardoor gebruik van de woning als tweede woning voor eigen gebruik zowel planmatig als op grond van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk toegestaan zal zijn.</p> <p>Met betrekking tot toeristische verhuur in de voormalige onttrekkingsvrije zone geldt dat dit altijd strijdig is geweest met de bestemming Wonen. Ten aanzien van de woningen in de "Zone recreatiewoning voor eigen gebruik" zal een persoonsgebonden overgangsrecht voor toeristische verhuur gaan gelden. Ook in zoverre wordt aan de inspraakreactie tegemoet gekomen.</p> <p>Wij willen er wel op wijzen dat het gebruik ook moet passen binnen de regels van de VVE en hypotheek</p> <p><b>Conclusie:</b> De reactie leidt tot aanpassing van het concept beleid voor wat betreft het onderdeel zone 'tweede woning eigen gebruik toegestaan'.</p>

Nr.	Zaaknr	Reactie	Beantwoording college
		<p>(dus ook na 60 jaar) moeten worden gehonoreerd. Er mag geen zwaarder belang (b.v. strijd met de wet, algemeen belang of belangen van derden) in de weg staan. Als dat wel het geval is, moet het bestuursorgaan schade vergoeden”</p> <p>10. Een voorstel van het college moet ook oog hebben voor de geldelijke gevolgen van een besluit voor alle betrokkenen. Het is algemeen bekend dat een 2e woning nooit moet worden verhuurd voor een langere termijn die valt onder de huurbescherming. De eigenaren van een 2e woning kunnen immers nooit de huur opzeggen wegens “dringend eigen gebruik”, zoals zelfbewoning, omdat zij er niet permanent gaan wonen. Dan raken eigenaren de beschikking over hun woning voor altijd kwijt en is deze onverkoopbaar. Bovendien geldt bij een langere termijn de Huurprijzenwet, waarmee de huurprijs via het puntensysteem kan worden verlaagd tot onder de huurprijsgrens voor sociale huur. Met de lage huurinkomsten kunnen eigenaren de hoge lasten van de woning die voor hun rekening komen, niet of nauwelijks betalen. Ook kan de eigenaar volgens de nota zijn 2e woning voor 30 dagen eigen gebruik reserveren. De bewoner moet dan de flat ontruimen voor de gereserveerde termijnen. De beperkingen op een langere verhuurtermijn door het huurrecht en door de tijdelijke ontruiming maken alleen verhuur voor korte tijd mogelijk. Maar de gemeente heeft geen belang bij korte verhuur van 2e woningen aan starters, dus ook geen belang bij beperking van verhuur van 2e woningen aan toeristen tot 30 dagen per jaar. Die moet wegens het ontbreken van belang worden geschrapt.</p> <p>11. Diverse families hebben al generaties lang een 2e woning in de Boschflat in eigendom en gebruik. De opvolgende generaties hebben de woning door vererving verkregen en treden in de rechten van hun voorgangers. Zij kregen bij de aankoop in 1962 alle faciliteiten voor eigen gebruik en verhuur die de gemeente nodig had om het achtergebleven verblijfstoerisme te stimuleren. Na de sloop van het Palace Hotel en Hotel Hollander was alleen Hotel Noordzee nog over aan de boulevard, zodat de gemeente grote behoefte had aan verblijfruimte voor toeristen aan zee. De gemeente kan nu niet beweren dat de verhuur van accommodaties in De Boschflat voor toeristen oneerlijke concurrentie betekent voor de veel later gebouwde hotels aan zee.</p> <p>12. Enkele vaste bewoners van De Boschflat klagen wel eens over geluidsoverlast in de zomer door het komen en gaan van eigenaren of huurders van 2e woningen. Vaste bewoners hebben hun woning bewust gekozen en gekocht in de wetenschap dat De Boschflat dient voor vaste en tijdelijke bewoning, waarmee soms enig geluid gepaard gaat. Ernstiger is als de gemeente door onjuiste manipulaties de 33 kleine flats op de hoogste etages opvoert voor huisvesting van 33 jonge starters, met 33x lawaai, 33x bezoek, 33x feest en 33 auto's, scooters en fietsen gedurende het hele jaar. Dat is een onaanvaardbare aanslag op het woongerief van alle bewoners en gebruikers en heeft grote gevolgen voor de waarde van alle woningen in het gebouw.</p> <p>Indiener verzoekt volledig en gemotiveerd op de bovenstaande punten te antwoorden en geen verandering te brengen in het gebruik van de flats van De Boschflat, zoals dat oorspronkelijk bij de planning en stichting was bedoeld. De nadere Inspraakreactie vervangt eerder commentaar.</p>	