

Ter kennisneming

Datum B&W vergadering	4 mei 2021
Portefeuillehouder	Wethouder E. Heinrich
Documentkenmerk	10543-2021:443610 behorende bij zaak: 10543-2021
Bijlage(n)	B1. voorwaarden toeristische verhuur woonruimte

Onderwerp: Toeristische verhuur woonruimte

Aan de raad van Landsmeer,

Aanleiding

Uw raad is in november 2020 via een RIB geïnformeerd over de stand van zaken inzake toeristische verhuur van woningen en de nieuwe wet toeristische verhuur van woonruimte die in januari 2021 in werking is getreden. Nu deze wet in werking is getreden wordt u nader geïnformeerd over de nu geldende spelregels ten aanzien van toeristische verhuur van woonruimte en de stapsgewijze aanpak voor Landsmeer.

Toeristische verhuur van woonruimte

Bij toeristische verhuur van woonruimte dient onderscheid gemaakt te worden tussen particuliere vakantieverhuur en bedrijfsmatige verhuur, Bed and Breakfast (B&B). Zie bijlage voor voorwaarden toeristische verhuur van woonruimte.

- Particuliere vakantieverhuur is het incidenteel verhuren van de woonruimte bij afwezigheid van de hoofdbewoner. Het gaat hierbij om een woning die permanent wordt bewoond door de hoofdbewoner.
- B&B is het bedrijfsmatig verhuren van een deel van de woonruimte voor kort verblijf bij aanwezigheid van de hoofdbewoner. Een B&B is een bedrijf aan huis, dat ondergeschikt is aan de woonfunctie en past in de woonomgeving zonder hier afbreuk aan te doen. Een B&B kan in tegenstelling tot particuliere vakantieverhuur jaarrond gasten ontvangen.

Het aanbieden van B&B's is legaal mits dit voor het pand geregeld is in het bestemmingsplan of hiervoor in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend. Particuliere vakantieverhuur is daarentegen niet toegestaan en in strijd met de regels van het bestemmingsplan. De vigerende bestemmingsplannen in Landsmeer zijn; Het Lint, Landelijk gebied, Lijndijk, Lijndijk-Zuid en Landsmeer Oost. In elk bestemmingsplan is geregeld wat toegestaan is, dit kan onderling verschillen. Het B&B-beleid is in 2011 vastgesteld, waaronder de bepaling dat in ieder bestemmingsplan een regeling met betrekking tot bedrijf aan huis (waar B&B onder kan vallen) is opgenomen. Het beleid is verwerkt in de bestemmingsplannen Oost (2012) en Het Lint (2015).

Ongewenste effecten particuliere vakantieverhuur

Toeristische verhuur van woonruimte biedt kansen voor de gastvrijheidseconomie, maar particuliere vakantieverhuur kan ook samengaan met ongewenste effecten:

- Veelvuldige particuliere vakantieverhuur kan tot gevolg hebben dat de woonfunctie niet meer overheersend is en er sprake kan zijn van oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad. Dit is onwenselijk omdat er een grote schaarste aan woonruimte is in Landsmeer. Indien een woonruimte toeristisch wordt verhuurd, is zij niet beschikbaar voor de woonfunctie wat ten koste kan gaan van de doorstroming en mogelijk effect heeft op de koop- en huurprijzen. Ook kunnen speculatieve vastgoedbedrijven hierop inspelen door woonruimten uitsluitend toeristisch te verhuren waardoor het aanbod van woonruimte verder afneemt.

- Aantasting van de leefbaarheid in de woonomgeving. Dit is voornamelijk het geval in gebieden waar een concentratie van particuliere vakantieverhuur plaatsvindt. In sommige gevallen kan het zelfs invloed hebben op de openbare orde en veiligheid in de buurt.
- Voorts heeft het veelvuldig gebruik van meerdere woonruimten voor particuliere vakantieverhuur in dezelfde buurt invloed op het karakter en de sociale cohesie van de buurt, hetgeen de demografische samenstelling van een buurt of wijk minder stabiel maakt. Bovendien is niet iedere woonruimte geschikt voor particuliere vakantieverhuur.
- Ten slotte kan het gelijk speelveld worden verstoord. Zowel voor overnachtingen in hotels en B&B 's als voor particuliere vakantieverhuur is toeristenbelasting verschuldigd. Echter het innen van de toeristenbelasting bij particuliere vakantieverhuur is moeilijk, omdat niet bekend is wie zijn woonruimte toeristisch verhuurt. (Bron: Memorie van toelichting bij Wijziging van de Huisvestingswet 2014)

Regulering van toeristische verhuur van woonruimte is daarom nodig om de ongewenste effecten te voorkomen of te bestrijden.

Wet toeristische verhuur van woonruimte

De nieuwe wet toeristisch verhuur van woonruimte is in januari 2021 in werking getreden en biedt gemeenten via de Huisvestingsverordening de mogelijkheid om neveneffecten van toeristisch verhuur van woningen te voorkomen of te beperken. De wet voorziet daartoe in de mogelijkheid voor een registratie-, meld- en of vergunningplicht. In de wet is als voorwaarde gesteld dat gemeenten de minder beperkende maatregel van de eenmalige registratieplicht invoeren en met het verkregen inzicht kunnen onderbouwen of een nachtencriterium, meld- en vergunningplicht daarnaast ook noodzakelijk is.

Het reguleren van toeristische verhuur van woningen moet ervoor zorgen dat ongewenste effecten worden voorkomen of bestreden. De belangrijkste redenen voor reguleren zijn het tegengaan van het oneigenlijk gebruik van woonruimten, de impact op de leefbaarheid van de woonomgeving en het gelijke speelveld voor aanbieders van accommodaties voor toeristen.

Registratieplicht als basis voor de regulering

De registratieplicht vormt de basis voor het reguleren van toeristische verhuur van woonruimten. Met de eenmalige registratieverplichting krijgt de gemeente inzicht in waar in de gemeente, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Dit is noodzakelijk om effectief toezicht te kunnen uitoefenen en zo nodig te kunnen handhaven. Volgens de wet toeristische verhuur van woonruimte mogen de gegevens van de registratie gebruikt worden voor de inning van toeristenbelasting. Het college kan na invoer van de registratieplicht een brief sturen aan degenen die een registratienummer hebben met het verzoek aangifte te doen voor de toeristenbelasting. Op deze wijze kan de toeristenbelasting beter worden geïnd. De voorwaarde voor eenmalige registratie is dat het digitaal, laagdrempelig en kosteloos is.

Het college heeft het voornemen om een registratieplicht voor toeristische verhuur van woonruimte in te voeren. Na het collegebesluit bepaalt de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening dat de aanbieder van een woonruimte voor toeristische verhuur, zich eenmalig moet registreren en het registratienummer moet vermelden bij iedere aanbieding van de woonruimte voor toeristische verhuur ongeacht het medium waarop de woonruimte wordt aangeboden. Een belangrijk uitgangspunt voor een effectieve aanpak is de sanctionering. Voor overtreding van de registratieplicht wordt in de Huisvestingsverordening een bestuurlijke boete opgenomen.

In verband met de inning van toeristenbelasting is het bijhouden van een nachtregister een nuttig middel. Bij een beroepsmatig nachtverblijf is verhuurder verplicht om een nachtregister bij te houden, dit dient opgenomen te worden in de APV. Bij particuliere vakantieverhuur is men niet verplicht om een nachtregister bij te houden.

Huisvestingsverordening versus bestemmingsplan

De huisvestingsverordening en het bestemmingsplan zijn de aangewezen instrumenten om toeristisch verhuur te reguleren. Hieronder wordt per instrument duidelijk gemaakt wat de gemeente via de twee instrumenten kan reguleren.

Huisvestingsverordening

De nieuwe wetgeving op toeristische verhuur is ingebed in de Huisvestingswet. De Huisvestingsverordening als verlengstuk van de Huisvestingswet leent zich voor het opstellen van regelgeving voor het gebruik van woonruimte voor toeristische verhuur. Sturing via de huisvestingsverordening met een registratie-, meld- en of vergunningplicht ligt daarmee voor de hand. De nieuwe wet biedt geen mogelijkheid om aanvullende voorwaarden of voorschriften te verbinden aan toeristisch verhuur, tenzij hiervoor een vergunningplicht wordt ingesteld. Dit betekent dat de aanvullende voorwaarden, zoals aanbod door hoofdbewoner, die op het adres ingeschreven is in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA), gecommuniceerd worden via de gemeentelijke webpagina waar de verhuurder zich kan registreren.

Bestemmingsplan

Sturing op eisen ten aanzien van de fysieke leefomgeving is alleen mogelijk via een bestemmingsplan. De ruimtelijke aspecten zoals het aantal personen, verhuur bijgebouw, verkeer- en parkeerdruk, etc. dienen dus via het bestemmingsplan geregeld te worden. De nieuwe wet voorziet hier dus niet in. Dit houdt in dat het bestemmingsplan vigerend is.

Op de lange termijn worden ruimtelijke aspecten met betrekking tot toeristische verhuur van woonruimte, met de verkregen inzichten en ervaringen van de registratieplicht en het doorlopen van een participatietraject, opgenomen in het Omgevingsplan. Dit is te vergelijken met een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied van Landsmeer, waarin alle gemeentelijke regels worden opgenomen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Hier gaat een uitgebreid participatietraject aan vooraf.

Wat betreft toeristische verhuur van woningen heeft het college het voornemen om in lijn met de nieuwe wet de registratieplicht en voor zover dat mogelijk is het nachtregister invoeren om zo meer inzicht te krijgen in het aanbod van toeristische verhuur van woonruimte. Voor de ruimtelijke aspecten van toeristische verhuur blijft het bestemmingsplan vigerend.

Modelverordening VNG

In februari 2021 is naar aanleiding van de nieuwe wet ter ondersteuning van gemeenten door de VNG een opdracht verstrekt om te komen tot een modelverordening. De opdracht is verstrekt aan een wetgevingsadviseur en een bureau met uitgebreide kennis van en ervaring met de lokale beleidspraktijk en inhoud van de wet. Deze modelverordening wordt begin juni verwacht.

Grote gemeenten kennen een groot aanbod van particuliere vakantieverhuur. Gemeente Amsterdam heeft besloten om een vergunningplicht in te voeren, zodat aanvullende regels kunnen worden gesteld, die rekening houden met de specifieke omstandigheden in Amsterdam.

De nieuwe Wet toeristische verhuur van woonruimte heeft een stapsgewijze opbouw van een registratieplicht naar een vergunningplicht. Voor veel gemeenten waaronder Landsmeer zal een registratieplicht in eerste instantie voldoen. Het is voor kleinere gemeenten met een beperkte capaciteit niet wenselijk om het wiel uit te vinden, maar eerst te wachten op de modelverordening van de VNG.

Stapsgewijze aanpak

De stapsgewijze aanpak voor het invoeren van een registratieplicht en nachtregister voor beroepsmatig nachtverblijf is als volgt.

1. Na publicatie van de modelverordening van de VNG heeft het college het voornemen om in juni een besluit te nemen over het invoeren van een registratieplicht en nachtregister voor toeristische verhuur van woonruimte.

2. Het collegebesluit wordt breed gecommuniceerd via de communicatiekanalen van de gemeente.
3. Voor het zomerseizoen 2021 wordt een communicatiecampagne opgezet om verhuurders van particuliere vakantieverhuur en B&B's actief te informeren over verplichte toeristenbelasting. Dit zal bij verhuurders leiden tot meer duidelijkheid en bewustwording.
4. N.a.v. het collegebesluit wordt dit najaar een wijzigingsverordening Huisvestingsverordening ten behoeve van toeristische verhuur van woonruimte ter besluitvorming aangeboden aan de raad.
5. N.a.v. het collegebesluit wordt dit najaar een wijzigingsverordening APV ten behoeve van het nachtregister voor beroepsmatig nachtverblijf ter besluitvorming aangeboden aan de raad.
6. N.a.v. het collegebesluit wordt een registratiesysteem ontwikkeld volgens de voorwaarden van de wet toeristische verhuur woonruimte.
7. Na vaststelling van de wijzigingsverordeningen Huisvestingsverordening en APV en de beschikbaarheid van het registratiesysteem wordt een datum bepaald voor inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving.
8. De inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving wordt breed gecommuniceerd via de communicatiekanalen van de gemeente.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer