

BIJLAGE 2. PARTICULIERE VAKANTIEVERHUUR IN HAARLEM

Particuliere vakantieverbuur is het door een bewoner incidenteel te huur aanbieden van een woning aan toeristen. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen twee vormen van vakantieverbuur door particulieren:

1. Het aan toeristen verhuren van een kamer in een woning, waarbij de bewoner aanwezig is; de zogenaamde 'Bed and Breakfast'.
2. Het aan toeristen verhuren van een hele woning zonder dat de bewoner aanwezig is.

Groei particuliere verbuur aan toeristen

De particuliere vakantieverbuur in Haarlem zit in de lift. Op dit moment zijn er in Haarlem ongeveer 800 aanbieders voor particuliere vakantieverbuur. Het aantal aanbieders fluctueert nogal, maar de algemene tendens is dat het aantal aanbieders de afgelopen jaren is gestegen (circa 600 in 2016). Binnen de Metropool Regio Amsterdam (MRA) neemt Haarlem met dit aantal vakantieverbuurders de tweede plaats in, na de gemeente Amsterdam met circa 15.000 aanbieders.

Balans

Haarlem profileert zich als een gastvrije stad, die de kansen van de deeleconomie graag benut en een positieve grondhouding heeft tegenover vakantieverbuur door particulieren. De toename van de particuliere verbuur kan echter ook nadelige effecten hebben op de leefbaarheid in de stad (overlast), oneerlijke concurrentie (met ondernemers die zich wel aan de regels houden), (brand)onveiligheid en onttrekking van woonruimte, die toch al schaars is. De kans op nadelige effecten in de toekomst neemt bovendien toe, door de aanhoudende groei van het toerisme naar de MRA / Haarlem (stijgende vraag naar verblijfsaccommodatie) en de overloop van toeristen uit Amsterdam. De hotels in Haarlem kunnen de groeiende vraag naar verblijfsaccommodaties bovendien prima aan.

Regio

De provincie Noord-Holland heeft recent de toekomstige vraag en het aanbod van verblijfsaccommodaties in beeld gebracht, waaronder particuliere verbuur. Men trekt de conclusie dat regionale afstemming en zo mogelijk spreiding wenselijk is om greep te houden op de ontwikkelingen. In de MRA hebben een aantal gemeenten de regels rond particuliere verbuur aangescherpt, waarbij de beperking in tijdsduur naar beneden is bijgesteld (van 60 naar 30 dagen). De Economic Board van de MRA is een inventarisatie gestart van de regels rond particuliere vakantieverbuur in de diverse gemeenten en wil verkennen in hoeverre afstemming van de regels mogelijk is. In overleg met het ministerie van BZK gaan gemeenten gezamenlijk de platforms benaderen, met als doel om van hen om meer medewerking te krijgen bij het grip houden op particuliere vakantieverbuur.

Haarlem

De gemeente Haarlem heeft, in nauw overleg met de wijkraden in de binnenstad en Koninklijke Horeca Nederland (KHN), in de afgelopen periode een aantal maatregelen in gang gezet om grip te houden op de ontwikkeling van de particuliere vakantieverbuur. Daartoe behoren:

- het monitoren van de ontwikkeling van de omvang van de particuliere vakantieverbuur;
- een intensievere communicatie (met onder andere aanpassing website, vele communicatie-uitingen, er wordt momenteel gewerkt aan een informatief publieksfilmje);
- handhaving op meldingen en eerste onderzoek naar de gegevens van de monitoring ('scraping');
- samenwerking met Cocensus (heft de toeristenbelasting);

- centrale registratie van meldingen van overlast en de mogelijkheid om anoniem te melden;
- verkenning mogelijkheden om regels en voorwaarden in het bestemmingsplan vast te leggen
- herijking van het hotelbeleid (ter besluitvorming voor de nieuwe raad);
- aanpassing huisvestingsverordening ten behoeve van handhaving particuliere verhuur.

Regels voor particuliere vakantieverhuur

In het kader van de aanpassing van de huisvestingsverordening wordt voorgesteld om de regels voor particuliere vakantieverhuur – zoals deze tot op heden op grond van het bestemmingsplan en een vaste gedragslijn zijn gehanteerd¹ – ook vast te leggen in de Huisvestingsverordening en de regels op twee punten aan te passen:

VERHUUR VAN DE HELE WONING

- verhuur uitsluitend door de hoofdbewoner van de woning
- de hoofdbewoner moet op het adres staan ingeschreven en er feitelijk wonen
- verhuur per nacht aan maximaal 6 personen, waarvan 4 volwassenen en 2 personen onder de 16 jaar (*was tot op heden: maximaal 6 personen*)
- maximaal 30 nachten per kalenderjaar (*was tot op heden: 60 nachten per jaar*)

VERHUUR VAN EEN KAMER IN EEN WONING (B&B)

- verhuur uitsluitend door de hoofdbewoner van de woning
- de hoofdbewoner moet op het adres staan ingeschreven en er feitelijk wonen
- maximaal 1 of 2 kamers, gelegen in de woning zelf (dus geen zelfstandige ‘appartementen’ in of bij de woning)
- maximaal (in totaal) 35% van de totale bruto vloeroppervlak van de woning;
- maximaal (in totaal) 4 personen per nacht;

Opname van deze regels in de huisvestingsverordening zijn ter bescherming van de woningvoorraad en de leefbaarheid van de directe omgeving en dragen bij aan het beter kunnen handhaven op illegale vormen van vakantieverhuur.

¹ Voor B&B's (verhuur van 1 of 2 kamers in de woning) is een aparte regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Voor verhuur van een hele woning geldt dat deze verhuur niet in strijd mag zijn met de woonbestemming en daaraan dus ondergeschikt moet zijn; in verband met dat laatste werd tot op heden als vaste gedragslijn een maximum van 60 dagen en 4 tot 6 personen aangehouden.