

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling en de commissie Bestuur

Datum 7 september 2017
Ons kenmerk 2017/410017
Contactpersoon Annemiek Kamphuis / Alex Jansen
Doorkiesnummer 023-5113410
E-mail a.jansen@haarlem.nl
Onderwerp Particuliere vakantieverhuur / toeristische verhuur

Geachte leden,

Naar aanleiding van de groei van de particuliere vakantieverhuur en een verzoek van de drie wijkraden in het centrum en Koninklijke Horeca Nederland om intensiever te handhaven, heb ik u eerder bericht over de afspraken en acties die in goed onderling overleg zijn ingezet (12 april, kenmerk 2017/178914). In deze brief informeer ik u over de voortgang en opbrengsten / resultaten.

Haarlem beschikt over een aantal regels voor particuliere vakantieverhuur¹, waarmee de grens tussen particuliere en commerciële verhuur helder is. Particuliere vakantieverhuur mag in Haarlem maximaal 60 dagen per jaar, als verhuurder moet je ingeschreven staan op het betreffende (woon)adres en moet je er ook woonachtig zijn, mag je aan maximaal zes personen verhuren en moet je inkomsten- en toeristenbelasting afdragen. Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, dan is sprake van illegale particuliere verhuur en/of commerciële verhuur.

Airbnb en soortgelijke digitale platforms geven een nieuwe impuls aan particuliere woningverhuur. Dat biedt (economische) kansen voor de Haarlemse gastvrijheidseconomie. Maar de toename van verhuur kan ook nadelige effecten hebben, zoals een toename van overlast (in veel vormen, van fysieke overlast in de vorm van steeds wisselende burens tot invloed op de samenstelling van bepaalde delen van de binnenstad), oneerlijke concurrentie (in vergelijking met ondernemers die zich aan veel regels moeten houden), (brand)onveiligheid en onttrekking (of oneigenlijk gebruik) van woonruimte. Het is een publiek belang deze nadelige effecten te voorkomen.

¹ Met particuliere vakantiehuur wordt bedoeld het incidenteel verhuren van de eigen woning aan toeristen, waarbij de bewoner zelf niet in de woning aanwezig is, bijvoorbeeld als deze zelf op vakantie is. Dit ter onderscheid van een Bed&Breakfast, waarbij 1 of 2 kamers in de woning (jaarrond) worden verhuurd en de bewoner thuis is op het moment van verhuur (zie ook bijlage 4).



In het navolgende bespreek ik graag de resultaten met u van een groot aantal recente activiteiten en koppel die aan concrete acties / maatregelen in de nabije toekomst. Ik gebruik hiervoor dezelfde volgorde als in mijn brief van 12 april jl.

1. De omvang van de particuliere vakantieverhuur in Haarlem

De aard en omvang van Airbnb in Haarlem is door een extern bureau in kaart gebracht. In maart én augustus 2017 is onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlagen 1 (A, B). De resultaten van de eerste twee metingen:

- Midden in de vakantieperiode, augustus 2017, gaat het om 803 aanbieders (met samen 961 advertenties). In maart 2017 ging het nog om bijna 600 aanbieders (720 advertenties). Een eerdere meting uit december 2016 laat zien dat er toen 612 aanbieders (727 advertenties) waren. Het aanbod van particuliere verhuurders varieert logischerwijs door het jaar heen;
- Aanbieders en advertenties: in de meeste gevallen gaat het om een complete woning of appartement (meer dan 80%). Daarnaast worden ruim 100 kamers aangeboden.
- De gemiddelde prijs per nacht bedraagt circa 113 euro. Het aanbod is verspreid over heel Haarlem, met nadruk op het centrum / de oude binnenstad en het westelijk deel van Haarlem. In Schalkwijk en Haarlem-Oost is sprake van een beperkt aantal aanbieders;
- Er is regelmatig sprake van aanbieders die meerdere woningen/appartementen voor verhuur aanbieden en - op basis van de analyse van de recensies – ook diverse aanbieders die meer dan 60 nachten verhuren. Daarmee overschrijden deze aanbieders de grens van wat particuliere verhuur is.

De meetperiode van een half jaar is te kort om conclusies aan de ontwikkeling te verbinden. Ik zal de komende twee kwartalen de ontwikkeling in particuliere verhuur volgen door onderzoek van het externe onderzoeksbureau. Op basis van de resultaten wordt bezien of structurele monitoring gewenst is.

2. Intensiveren informatievoorziening en communicatie

De regels rondom particuliere verhuur (bijlage 4) zijn bij lange na niet bij iedereen bekend of voldoende duidelijk. Ook bij de melders en verhuurders waarmee contact is geweest in het kader van handhaving, blijken er nog steeds onduidelijkheden te zijn.

Ik ben voornemens om in de komende periode intensievere communicatie, met medewerking en in samenspraak met de partners in de stad (wijkraden en hun media, makelaars) te gaan voeren. Daarvoor wordt een communicatieplan gemaakt.

De website (www.haarlem.nl/particuliere-vakantieverhuur) is recent wel al aangepast. De rechten en plichten, en wat te doen bij overlast, zijn via de wijkkranten en websites van de wijkraden verspreid en gepubliceerd, met daarin een verwijzing naar de Haarlemse website.



Haarlem

3

3. Centrale registratie van meldingen

De meldingen over (illegale) vakantieverhuur en overlast, worden sinds half december 2016 centraal geregistreerd. De indruk die bij de wijkraden bestaat is dat er minder meldingen binnen komen dan er in werkelijkheid zijn, omdat er niet anoniem kan worden gemeld.

Ik ga een proef houden met 'anoniem melden' en zal de resultaten daarvan evalueren en medio 2018 met u delen.

4. Samenwerking met Cocensus betreffende toeristenbelasting

Elke verhuurder – commercieel of particulier moet (inkomsten- en toeristen-) belasting afdragen. De ervaring leert dat weinig particuliere vakantieverhuurders uit eigen initiatief opgave doen van toeristenbelasting bij Cocensus.

Cocensus doet zelf actief onderzoek naar mogelijke belastingplichtigen en schrijft op basis daarvan adressen in Haarlem aan. Dat zijn adressen die op de diverse websites voor toeristische verhuur worden aangeboden, maar waar geen toeristenbelasting wordt afgedragen. In de brief worden de eigenaren van deze panden verzocht om alsnog aangifte te doen voor de toeristenbelasting.

Met Cocensus is eerder afgesproken dat zij in hun brieven voortaan verwijzen naar de informatie op de website van Haarlem over dit onderwerp. Ik ga de gesprekken met Cocensus voortzetten met als doel om nog intensiever samen te werken in dit dossier. De doelstelling moet zijn om een 'gelijk speelveld' te creëren en een goed beeld te hebben van de particuliere verhuurders. Daarmee zullen de inkomsten toeristenbelasting toenemen en dat kan een rol spelen bij de afwegingen rond de inzet van extra handhavingscapaciteit.

5. Samenwerking platforms, kennisdeling andere gemeenten en Rijk

De platforms, als Airbnb, zijn niet van plan om informatie te delen. Met regelmaat komen gemeenten samen om kennis te delen. Het rijk wordt incidenteel bij die gesprekken uitgenodigd. In het kader van de handhaving vindt uitwisseling met Amsterdam en andere gemeenten plaats. Daarnaast is in de afgelopen tijd onderzoek gedaan naar de op dit gebied geldende wet- en regelgeving, beleid en jurisprudentie.

6. Meldingen, onderzoek en handhaving

Naast het reageren op meldingen, is in de afgelopen periode aan de hand van de onderzoeksgegevens actief onderzoek gedaan naar adressen waar particuliere verhuur plaatsvindt. Die ervaringen zijn beschreven in bijlage 3.

Er zijn tot op heden 28 meldingen binnengekomen, waarvan het grootste deel dateert uit 2017. Aan de toename zal hebben bijgedragen dat we sinds dit jaar de registratie hebben aangepast (waaronder centrale registratie), de geïntensiverde communicatie rond particuliere verhuur in Haarlem, maar ook de toenemende publiciteit rondom 'Airbnb'.



Haarlem

4

De voorlopige conclusie is dat 65% van de gevallen 'legaal' is, dat wil zeggen dat aan de regels wordt voldaan. In ongeveer 35% van de advertenties bestaat een (sterk) vermoeden dat sprake is van strijdigheid met de regels. Er is geen sprake van het op grote schaal verhuren van meerdere appartementen of woningen door één eigenaar of via zogenaamde 'sleutelbedrijven', zoals in Amsterdam.

De navolging van meldingen en de handhaving blijken in de praktijk vaak ingewikkeld en tijdrovend vanwege de bewijslast. Als het aantal meldingen toeneemt zoals in de afgelopen periode het geval was, dan ontstaat een nieuwe situatie die op zijn consequenties voor wat betreft de personele capaciteit moet worden bezien.

Ik wil de resultaten van het geplande overleg met Cocensus, betreffende de samenwerking bij de handhaving, afwachten en blijf – als gezegd - de ontwikkeling van de particuliere verhuur monitoren. Op basis daarvan kan onderbouwd gesproken worden over de prioritering, aanpak, mogelijke scenario's en de daaraan verbonden extra inzet van personeel.

7. Beleid en regelgeving

In Haarlem kan op dit moment alleen handhavend worden opgetreden op basis van het bestemmingsplan (woonfunctie) en het bouwbesluit (brandveiligheid). Zie bijlage 2. Haarlem heeft geen apart beleidskader voor de particuliere verhuur van woningen aan toeristen.

Voor de handhaving is het wenselijk om de bestaande regels, waarbinnen verhuur wordt toegestaan, beter in de diverse beleidsdocumenten te verankeren en te bekijken welke aanvullende handhavinginstrumenten (vergunningsplicht woningonttrekking Huisvestingsverordening, meldingsplicht) kunnen worden ingezet.

Haarlem kan – in tegenstelling tot Amsterdam - geen bestuurlijke boetes opleggen voor het zonder vergunning onttrekken van woningen aan de woningvoorraad. Op dit moment wordt onderzoek uitgevoerd naar de vraag of deze vergunningsplicht (weer) zou moeten worden ingevoerd (in de Huisvestingsverordening).

Er vindt daarnaast op dit moment onderzoek plaats naar de vraag of het voor de naleving van regels en het bereiken van het gewenste effect voor de buurt wenselijk is om de regels voor particuliere vakantieverhuur ook (deels) in het bestemmingsplan op te nemen en de bestaande regels voor B&B's en short stay te verduidelijken.

Op basis van de resultaten van deze beide onderzoeken krijgt de raad voorstellen ter bespreking. Het voornemen is om dat begin volgend jaar te doen.

Op grond van het vigerende beleid wordt vanuit de gemeente niet meegewerkt aan de omzetting van woningen naar losse 'hotelappartementen'. Het behoud van de woningvoorraad en bescherming van het woon- en leefklimaat hebben voorrang. Uitzondering hierop zijn woningen in panden (meestal in het centrum) waar op grond van het bestemmingsplan al (mede) een hotelfunctie is toegestaan. Deze panden liggen in straten met veel horeca en/of winkels.



Hotelbeleid

Het huidige hotelbeleid is gericht op het faciliteren van hotelinitiatieven, het stimuleren van B&B's en het slapen boven winkels. Er is aanleiding om het hotelbeleid opnieuw te bezien en wel om de volgende redenen: de groei van de particuliere verhuur en B&B, de koerswijziging in het Amsterdamse hotelbeleid (geen nieuwe hotels meer waardoor de kans groot is dat meer hotels zich in Haarlem melden), de aanstaande herziening van het provinciale beleid ten aanzien van verblijfsaccommodaties (in samenwerking met Metropoolregio Amsterdam en Provincie Noord-Holland) en de woningkrapte in onze gemeente.

Het huidige hotelbeleid wordt momenteel in het licht van de nieuwe ontwikkelingen bezien en in het kader van deze herijking kom ik eind van dit jaar met voorstellen voor beleidsaanpassing.

Meldingsplicht

Haarlem kent geen meldingsplicht voor de particuliere verhuur van een (deel van de) woning aan toeristen. Er is meer onderzoek nodig om te bepalen of het invoeren van een meldingsplicht voor Haarlem een zinvolle regeling kan zijn, die in verhouding staat tot de problematiek én de andere handhavingsmaatregelen die voorhanden zijn om grip te houden op de particuliere vakantieverhuur.

De ervaringen met de invoering van de meldingsplicht in Amsterdam worden gevolgd en in samenhang bezien met de ontwikkelingen van de particuliere verhuur in Haarlem de komende periode. Medio 2018 zal daar duidelijkheid over bestaan.

Tenslotte

Ik hoop u voor het moment voldoende te hebben geïnformeerd. Ik zal de wijkraden en KHN, waarmee we in de afgelopen periode nauw hebben samengewerkt, van de inhoud van deze brief op de hoogte stellen.

De situatie rond particuliere verhuur geeft aanleiding tot een groot aantal acties, die we gaan uitvoeren of al aan het uitvoeren zijn. Van de resultaten zal ik u op de hoogte houden.

Desgewenst wil ik de raad graag uitnodigen voor een raadsmarkt over alle aspecten rond particuliere vakantieverhuur.

Met vriendelijke groet,

Drs. Joyce Langenacker



Haarlem

6

Bijlagen:

Bijlage 1

Onderzoeken Bformation naar Airbnb in Haarlem. Onderzoek april 2017 (1A – rapportage en 1B – tabel en figuren) en Analyse gegevens augustus 2017 (1C).

Bijlage 2.

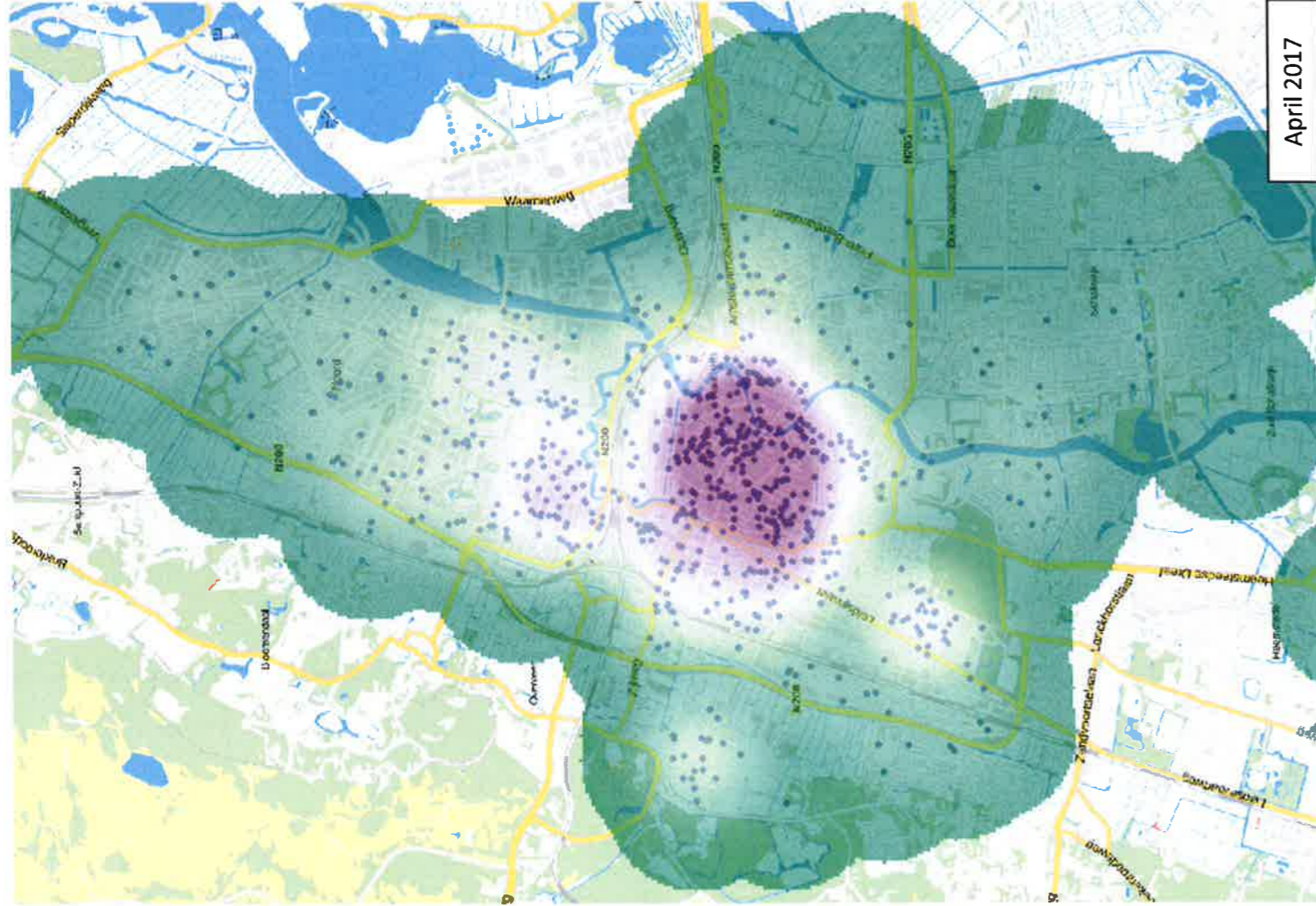
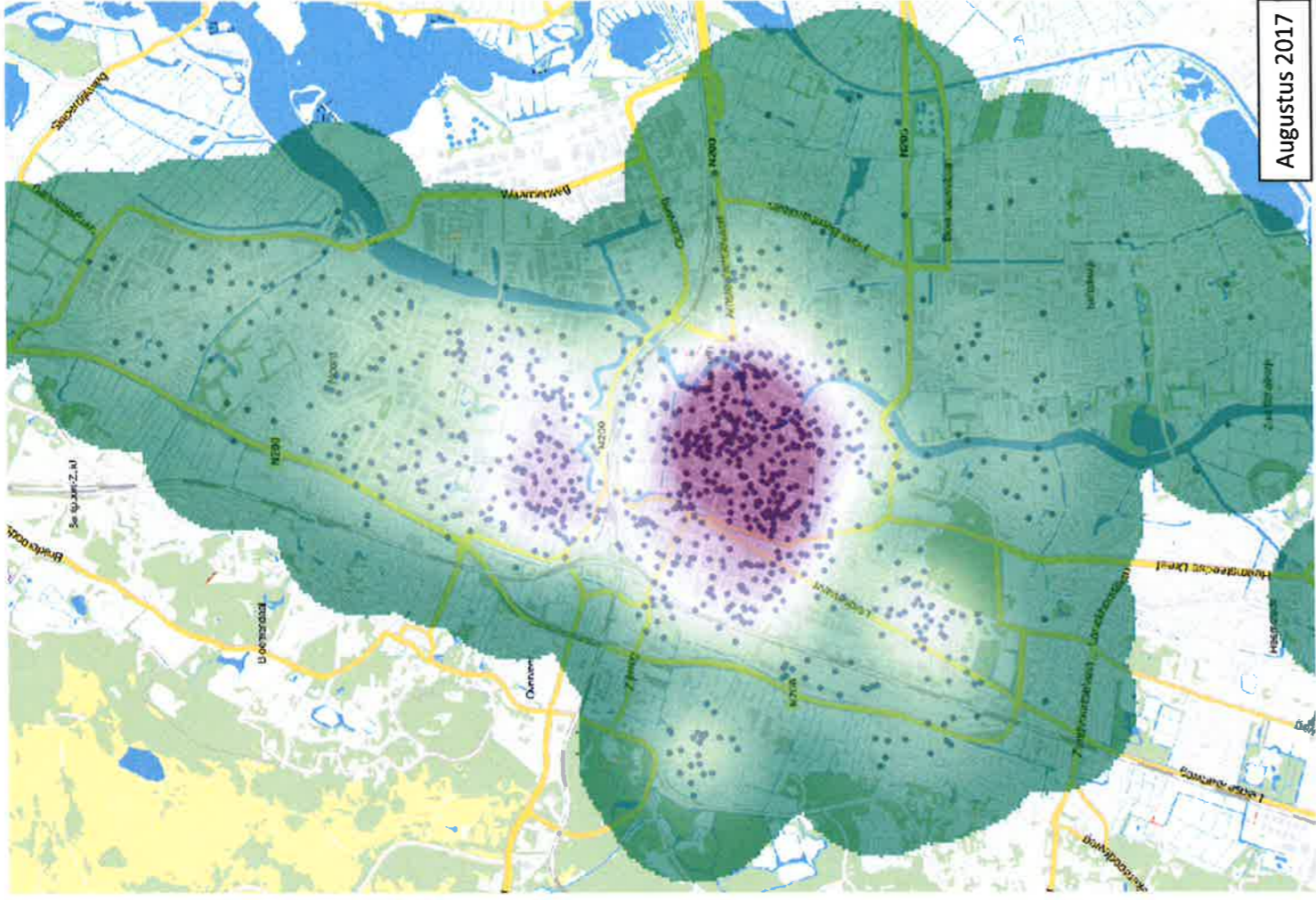
Beleid en regelgeving

Bijlage 3.

Ervaringen met de handhaving

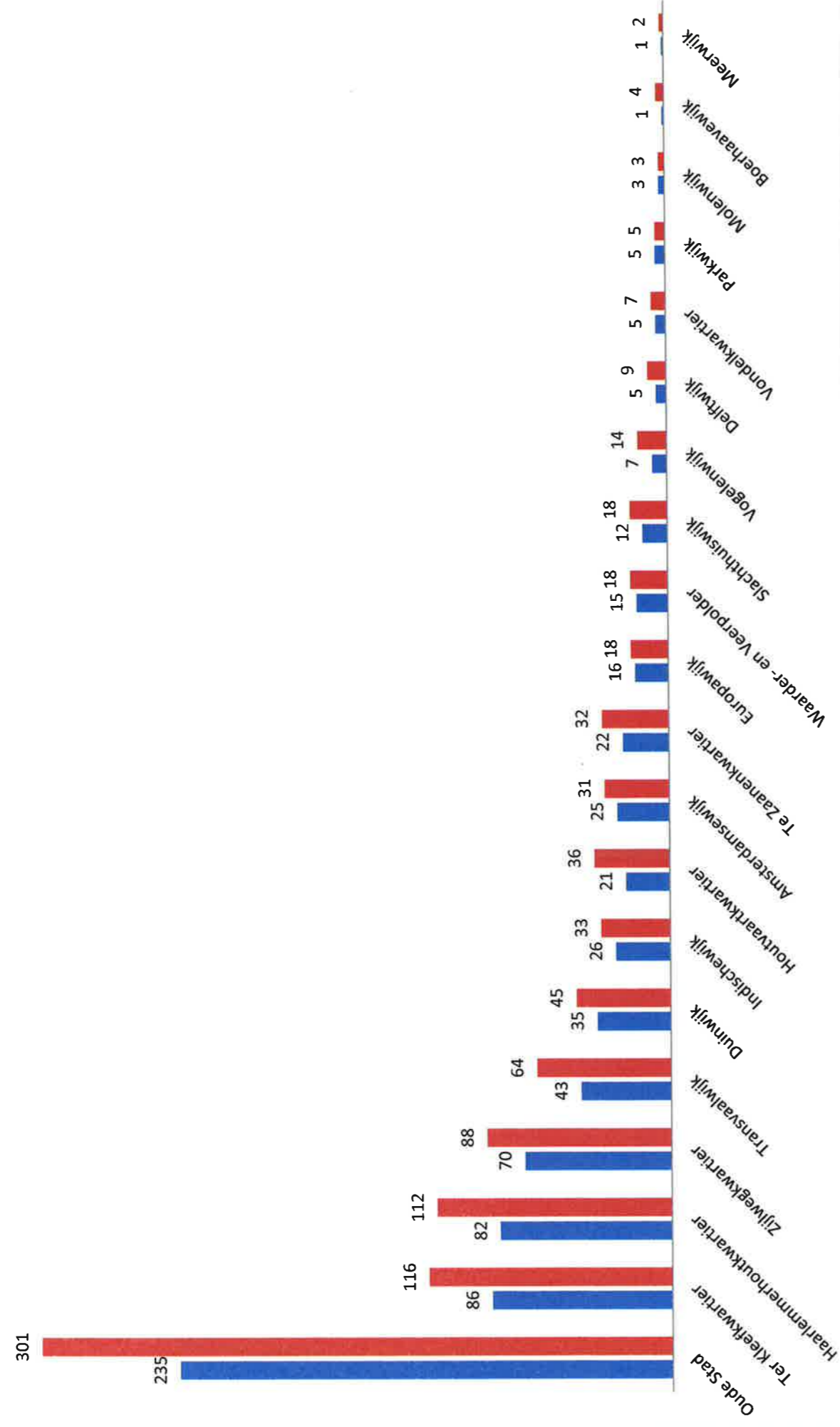
Bijlage 4.

Voorwaarden verhuur van een woning aan toeristen



Airbnb Haarlem

■ April ■ Augustus



Bijlage 2 – Beleid en regelgeving

Net als Bed & Breakfast, Short Stay en hotel / hotelappartementen maakt particuliere verhuur onderdeel uit van het totaal aan verblijfsaccommodaties in onze gemeente. De visie op de verhuur van (delen van) woningen aan toeristen en de daarbij geldende voorwaarden liggen vast in diverse beleidsdocumenten. Haarlem heeft geen apart beleidskader voor deze vorm van verhuur. In de documenten is niet of nauwelijks rekening gehouden met de enorme vlucht die deze verhuur nu neemt. Voor de handhaving is het wenselijk om de bestaande regels, waarbinnen verhuur wordt toegestaan, beter in de diverse beleidsdocumenten te verankeren en te bekijken welke aanvullende handhavinginstrumenten (vergunningsplicht woningonttrekking Huisvestingsverordening, meldingsplicht) kunnen worden ingezet. Daarop wordt in deze bijlage ingegaan.

Hotelbeleid

Voor de hotels is vorig jaar het hotelbeleid geëvalueerd. Dat vormde geen reden tot herziening of aanpassing van het hotelbeleid, dat momenteel gericht is op het faciliteren van hotelinitiatieven, het stimuleren van B&B's en het slapen boven winkels. Hoewel in absolute zin de marktruimte voor hotels in Haarlem nog niet volledig is ingevuld, is er aanleiding om het hotelbeleid tegen het licht te houden. Argumenten daarvoor zijn onder andere: de ogenschijnlijk sterke groei van de particuliere verhuur, de koerswijziging van het Amsterdamse hotelbeleid (geen nieuwe hotels meer waardoor de kans groot is dat meer hotels zich in Haarlem melden), de herziening van het regionale beleid ten aanzien van verblijfsaccommodaties (in samenwerking met Metropoolregio Amsterdam en Provincie Noord-Holland) en de woningkrapte in onze gemeente.

Woonvisie en Huisvestingsverordening

Voor wonen ligt het beleid vast in de Woonvisie en de Huisvestingsverordening. In tegenstelling tot Amsterdam kan Haarlem geen bestuurlijke boetes opleggen voor het zonder vergunning onttrekken van woningen aan de woningvoorraad. Deze vergunningsplicht is enkele jaren geleden afgeschaft, toen de verhuur van woningen aan toeristen nog niet op de huidige schaal speelde. Er vindt op dit moment onderzoek plaats naar de vraag of herinvoering van de vergunningsplicht een bijdrage kan leveren aan het (vergemakkelijken van het) handhavingproces. De voorlopige eerste conclusie is dat het terugbrengen van de vergunningsplicht extra mogelijkheden tot handhaving biedt, naast de bestaande instrumenten op grond van het bestemmingsplan en bouwbesluit. Daarnaast biedt de Huisvestingsverordening bij het definiëren van woningonttrekking de mogelijkheid om de termijn van maximaal 60 dagen en het maximaal aantal personen als grens aan te merken. In de komende periode worden voorstellen uitgewerkt ter wijziging van de huisvestingsverordening die voor het eind van 2018 aan de raad ter bespreking worden aangeboden.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is voor de handhaving het belangrijkste instrumentarium. Daarin ligt vast welke functies in een pand zijn toegestaan. Sinds enkele jaren wordt in nieuwe bestemmingsplannen standaard een kleinschalige 'Bed & Breakfast' binnen de woonfunctie toegestaan: het gedurende het hele jaar verhuren van 1 of 2 kamers van de woning aan maximaal 4 personen, in totaal maximaal 35% van het bruto vloer oppervlak tot maximaal 50 m². Er zijn meer voorwaarden, die zijn opgenomen in bijlage 4. Voor particuliere verhuur – het incidenteel verhuren van de hele woning aan toeristen – bevat het bestemmingsplan geen harde regels. Wel moet de verhuurder de hoofdbewoner van de woning zijn en op dat adres staan ingeschreven. Anders is geen sprake meer van 'wonen', zoals bedoeld in het bestemmingsplan en staat niet langer de woonfunctie voorop, maar een bedrijfsmatige functie ('hotelappartement').

De bestemming 'short stay'

Op een aantal panden in het centrum – voornamelijk gelegen in winkel- en horecastraten – rust de bestemming 'short stay': het structureel verhuren van **woonruimte** voor korte periodes van minimaal

één week tot maximaal zes maanden. Dit is bedoeld als alternatieve, kortdurende woonfunctie voor bijvoorbeeld gescheiden mensen en expats, waaraan in onze gemeente behoefte is. De gedachte is ook dat deze mogelijkheid het wonen boven winkels aantrekkelijker maakt. In de praktijk wordt short stay vaak verward met een hotelfunctie en mede aan toeristen verhuurd. De huidige definitie sluit dit ook niet uit.

Inmiddels is gestart met onderzoek naar de vraag of het wenselijk is om de hierboven genoemde voorwaarden voor particuliere vakantieverhuur - net als voor de functie B&B al is gebeurd - ook in het bestemmingsplan op te nemen en tegelijkertijd de bestaande regels voor short stay en B&B's te verduidelijken.

Meldingsplicht

Haarlem kent geen meldingsplicht voor de particuliere verhuur van een (deel van de) woning aan toeristen. Amsterdam kent al langer een meldingsplicht voor B&B's en start per oktober met een meldingsplicht voor particuliere vakantieverhuurders, waarbij elke nacht dat de woning verhuurd wordt aan toeristen van te voren gemeld moet worden. Beiden op grond van de Huisvestingsverordening.

Er is meer onderzoek nodig om te bepalen of het invoeren van een meldingsplicht voor Haarlem een zinvolle regeling kan zijn, die in verhouding staat tot de – in vergelijking met Amsterdam nog relatief geringe – problematiek én de andere handhavingsmaatregelen die voorhanden zijn om grip te houden op de particuliere vakantieverhuur. Een meldingsplicht veroorzaakt bovendien extra regeldruk en vereist administratieve verwerking en daarmee capaciteit. De ervaringen met de invoering van de meldingsplicht in Amsterdam worden gevolgd en op basis daarvan is het - waarschijnlijk begin volgend jaar - mogelijk om een eerste indruk van de consequenties van invoering te hebben.

Toeristenbelasting

Het is mogelijk om een boete op te leggen voor het niet- of te laat doen van aangifte toeristenbelasting. Vaak is dat een percentage van de alsnog opgelegde aanslag, maar dit kan ook een vast bedrag zijn, met een maximum van € 5.278. Hoewel het in de praktijk waarschijnlijk niet veel voorkomt dat dergelijke (hoge) boetes worden opgelegd, kan het wellicht wel helpen om de aangiftebereidheid te vergroten. Hiervoor dient wel, naast een aparte beleidsregel voor bestuurlijke boeten bij belastingzaken, de verordening toeristenbelasting te worden aangepast.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit, tot slot, bevat regels over de eisen van brandveiligheid die voor de verschillende typen functies gelden. Voor het verhuren van een (deel van de) woning binnen de geldende regels – dus ondergeschikt aan de woonfunctie, gelden geen aanvullende eisen ten opzichte van de eisen die gelden voor een woonfunctie. Het pand moet altijd aan de voor het pand geldende eisen van het Bouwbesluit voldoen; de eigenaar is hiervoor verantwoordelijk.

Bijlage 3 – Ervaringen met de handhaving

I. Handhaven op meldingen

In de huidige praktijk wordt gehandhaafd naar aanleiding van meldingen. De meldingen worden centraal geregistreerd en elke melding wordt opgepakt. De afhandeling van de meldingen vindt plaats bij de afdeling Vergunning, Toezicht en Handhaving.

Handhaving vindt plaats op basis van het bestemmingsplan en het Bouwbesluit. In direct gevaarlijke situaties wordt opgetreden met bestuursdwang (sluiting pand), in overige situaties wordt opgetreden met een last onder dwangsom. Voordat een last onder dwangsom traject wordt gestart, wordt éénmalig een waarschuwingsbrief gezonden. In deze brief wordt uitleg gegeven over de voorwaarden waaronder een (deel van een) woning aan toeristen mag worden verhuurd en gewezen op de gevolgen als het komt tot een dwangsom en de hoogte daarvan (minimaal 5.000,- tot 10.000,- per geconstateerde overtreding).

Als er op enig moment te veel meldingen binnenkomen om tegelijkertijd in behandeling te hebben, wordt de volgende prioritering aangehouden:

- a. gevaarlijke situaties;
- b. woningen die niet bewoond worden, maar wel verhuurd aan toeristen;
- c. overige situaties (twijfel aan bewoning, verhuur > 60 dagen, b&b > 35 % bvo).

Meldingen

De meeste meldingen zijn dit jaar binnengekomen. Er zijn tot 1 augustus 28 meldingen ontvangen: 4 van de wijkraden in het centrum, 2 uit eind 2016 en 22 meldingen uit 2017. Het aantal meldingen is de afgelopen maanden significant toegenomen. Daaraan zal hebben bijgedragen dat we sinds dit jaar de registratie hebben aangepast (waaronder centrale registratie), de door de gemeente geïntensiveerde communicatie rond particuliere verhuur in Haarlem, maar ook de toenemende publiciteit rondom 'Airbnb'.

In vergelijking met Amsterdam is het aantal meldingen gering. Dit kan betekenen dat er in Haarlem minder overlast wordt ervaren, maar kan ook (mede) veroorzaakt worden door onbekendheid met de regels en wellicht – zo vermoeden de centrum wijkraden – het niet anoniem (digitaal) kunnen melden, zoals dat in Amsterdam wel kan.

- De 28 meldingen gaan over in totaal 23 woningen en 1 pand met daarin 7 woningen¹. Hiervan ligt 60% in het centrum en 40% daarbuiten. Van deze 30 woningen zijn er 17 niet bewoond, 9 wel en in 4 gevallen wordt getwijfeld aan daadwerkelijke bewoning.
- De meeste meldingen (70%) zijn afkomstig van directe burens, de rest van omwonenden of per anonieme brief.
- Drie van de meldingen (10%) betreffen overlast van een B&B, de rest (90%) overlast van de verhuur van volledige woningen. Waarschijnlijk omdat bij een B&B de verhuurder zelf ook in de woning aanwezig is en direct kan ingrijpen bij overlast, terwijl bij verhuur van de volledige woning de verhuurder afwezig is.
- In een viertal situaties is sprake van een eigenaar/verhuurder die meerdere woningen aanbiedt; tezamen goed voor één derde van alle meldingen.

Acht van de meldingen zijn afgehandeld. Bij vijf van deze meldingen bleek geen sprake van een illegale situatie; wel is bij de verhuurder aandacht gevraagd voor (het voorkomen van) de overlast. Bij de overige drie meldingen was sprake van woningen die niet meer bewoond waren, maar wel

¹ 4 van de meldingen betroffen panden waarover eerder al door iemand anders een melding was ingediend (28-4=24).

werden verhuurd. Na waarschuwingsbrieven is het strijdige gebruik gestaakt en zijn deze woningen inmiddels weer regulier verhuurd (als woning).

De overige meldingen zijn nog in behandeling, danwel zijn dermate recent dat deze nog moeten worden opgepakt. Het gaat veelal om de juridisch complexere zaken, waarmee meer tijd gemoeid is. Bijvoorbeeld twijfel over daadwerkelijke bewoning, woningen die mogelijk meer dan 60 dagen worden verhuurd en twee situaties waarbij een verzoek om legalisatie gedaan is.

Vormen van overlast

Er wordt standaard contact opgenomen met de melders. Vrijwel alle melders geven aan dat zij geluidsoverlast hebben vanuit een direct aangrenzende woning, vooral in de late avond en nachtelijke uren (ander levensritme toeristen). In een aantal gevallen geluidsoverlast vanaf dakterrassen en uit tuinen. Ook overlast van wietlucht is diverse malen genoemd, net als overlast op straat van arriverende toeristen, vervelende reacties wanneer zij toeristen op gedrag dat overlast geeft aanspreken, toeristen die bij de verkeerde voordeur (nl. die van melder) staan en proberen binnen te komen, zorgen over brandveiligheid en het oneerlijk vinden dat een woning feitelijk aan de woningvoorraad onttrokken wordt, terwijl er schaarste aan woningen is. De meeste melders hebben zelf al contact gehad met de eigenaren van de panden waarover zij melding doen, maar dit heeft niet tot verbetering van de situatie geleid.

II. Actief handhaven (onderzoek advertenties Airbnb)

In de afgelopen periode is een start gemaakt met actief handhaven op illegale vakantieverhuur. Hiervoor is in april 2017 een onderzoek uitgevoerd naar particuliere verhuur, dat als basis dient voor een strategie van actief handhaven. Op basis van de criteria die de grens tussen particuliere en bedrijfsmatige vakantieverhuur bepalen, zijn van alle Haarlemse advertenties op het platform Airbnb twee lijsten opgesteld:

1. Een lijst met alle aanbieders met meerdere advertenties. Het gaat om 53 aanbieders met in totaal 180 advertenties (op een totaal van bijna 600 aanbieders met ruim 700 advertenties);
2. Een lijst van advertenties waarvan op basis van de recensies het sterke vermoeden bestaat dat er in 2016 meer dan 60 nachten is verhuurd. Het gaat om 50 advertenties van 46 aanbieders.

In deze situaties is naar verwachting de kans het grootst dat er sprake is van verhuur in strijd met de regels.

Lijst 1

Het onderzoek naar lijst 1 is medio augustus 2017 afgerond. Eerst is per advertentie aan de hand van een postcode door bestudering van foto's het precieze adres achterhaald. Vervolgens is per adres bekeken, of er bewoners staan ingeschreven in het BRP of niet, wie de eigenaar is, wat het bestemmingsplan toestaat en of het om een hele woning of een kamer gaat.

Er doen zich op hoofdlijnen drie typen situaties voor:

- A. één aanbieder biedt meerdere hele woningen / hotelappartementen aan in diverse advertenties; iemand die meerdere panden in bezit heeft of dat kan zijn via een 'sleutelbedrijf'; 55 van de advertenties;
 - In 25 van de advertenties vindt verhuur in overeenstemming met de regels plaats.
 - In 30 van de advertenties zijn er sterke vermoedens dat er sprake is van strijd met de regels,

ofwel omdat er geheel geen bewoner staat ingeschreven, dan wel dat er – ondanks een inschrijving - twijfel is aan daadwerkelijke bewoning.

- B. één aanbieder biedt in 1 of 2 advertenties gedeelten (1 of 2 kamers) van zijn woning aan (dus eigenlijk valt dit onder B&B), en soms daarnaast nog 1 advertentie voor de hele woning op het moment dat hij/zij met vakantie is; 81 van de advertenties.
- In 57 van de advertenties vindt verhuur in overeenstemming met de regels plaats.
 - In 24 van de advertenties zijn er sterke vermoedens dat er sprake is van strijd met de regels, ofwel omdat er (veel) meer dan 35% van de woning verhuurd wordt, en/of dat er duidelijk sprake is van bouwkundige afscheiding ten opzichte van de woning (1 soms zelfs 2 'zelfstandige b&b appartementen').
- C. een professionele aanbieder (hotel) adverteert op Airbnb en biedt in diverse advertenties kamers aan; 19 van de advertenties.
- Het gaat om twee legale hotels met in totaal 19 advertenties. Hier vindt verhuur in overeenstemming met de regels plaats.

Van ongeveer 10% advertenties (25) kon het precieze adres niet achterhaald worden en/of zijn sinds het onderzoek verwijderd.

Lijst 2

Het onderzoek naar lijst 2 is nog gaande.

III. Voorlopige conclusies

De voorlopige conclusie is dat – op basis van lijst 1 - bijna 65% van de advertenties 'legaal' is, dat wil zeggen dat aan de regels wordt voldaan. In ongeveer 35% van de advertenties bestaat een (soms sterk) vermoeden dat sprake is van strijdigheid met de regels.

Uit de contacten met zowel melders als verhuurders blijkt dat de regels, waarbinnen in Haarlem verhuur van een (deel van een) woning aan toeristen is toegestaan, onvoldoende bekend en/of duidelijk zijn. Bijvoorbeeld dat een niet (meer) bewoonde woning niet aan toeristen mag worden verhuurd. En dat de kamer(s) van een B&B onderdeel van en in de woning zelf moet liggen en hiervan niet bouwkundig mogen zijn afgescheiden.

Voordat tot het opleggen van een handhavingsbesluit kan worden overgegaan, moet worden ingeschat of legalisatie (= het alsnog vergunnen) voor de hand ligt.

Op grond van het geldende beleid in bestemmingsplannen wordt de volgende hoofdlijn aangehouden:

- geen omzetting van individuele woningen naar losse 'hotelappartementen'. Het behoud van de woningvoorraad en bescherming van het woon- en leefklimaat krijgen voorrang. Uitzondering hierop zijn woningen in panden (meestal in het centrum) waar op grond van het bestemmingsplan al (mede) een hotelfunctie is toegestaan. Deze panden liggen in straten met veel horeca en/of winkels;
- voor B&B wordt vastgehouden aan de standaardregeling zoals deze tegenwoordig is opgenomen in bestemmingsplannen (maximaal 2 kamers, 4 personen en 35% oppervlakte bruto vloeroppervlakte tot 50m²). Voor bouwkundige afsplitsing is een omgevingsvergunning vereist en hieraan zal slechts bij uitzondering worden meegewerkt (er wordt getoetst aan ruimtelijke aspecten, inpasbaarheid en leefbaarheid).

Bijlage 4 – Voorwaarden verhuur van een woning aan toeristen

Het voor kortdurende periodes verhuren van een (deel van een) woning aan toeristen is onder een aantal basisvoorwaarden toegestaan. Deze gelden zodoende voor particuliere verhuur én voor B&B:

- de verhuurder moet de hoofdbewoner van de woning zijn; dit betekent dat de verhuurder op dat adres ingeschreven moet staan en er moet wonen;
- als de verhuurder niet de eigenaar van de woning is, heeft deze toestemming nodig van de eigenaar;
- de woning moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit;
- de verhuurder moet inkomsten- en toeristenbelasting betalen en zich hiervoor bij aanvang van verhuur aanmelden.

Particuliere vakantieverhuur: aanvullende voorwaarden:

- verhuur van de **gehele** woning
- incidenteel, maximaal 60 nachten per jaar, bijvoorbeeld als de hoofdbewoner zelf op vakantie is;
- maximaal 4 tot 6 personen.

Bed & Breakfast: aanvullende voorwaarden:

- verhuur van een **deel** van de woning
- mag gedurende het hele jaar (niet gebonden aan een aantal nachten);
- de verhuurder moet als er gasten (toeristen) zijn zelf thuis zijn;
- maximaal 1 of 2 kamers; de totale oppervlakte van de kamer(s) (tezamen) mag maximaal 35% van het bruto-vloeroppervlak van de woning bedragen, tot een maximum van 50 m²;
- de kamers moeten in de woning zelf liggen en via de voordeur van de woning bereikbaar zijn; de B&B ruimte mag niet van de woning zijn afgescheiden;
- maximaal 4 personen;
- als het bestemmingsplan een B&B niet expliciet mogelijk maakt, moet hiervoor eerst een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

NB De verhuur van een (deel van een) woning aan toeristen moet onderscheiden worden van andere vormen van tijdelijke verhuur, die niet bedoeld zijn voor verhuur aan toeristen:

Short stay

Een aantal woningen in het centrum mag voor kortdurende periodes verhuurd worden, zonder dat de verhuurder er woont:

- alleen daar waar het bestemmingsplan expliciet de functie 'short stay' mogelijk heeft gemaakt;
- minimaal 7 dagen tot 6 maanden;
- de woning moet aan het Bouwbesluit voldoen;
- de verhuurder moet toeristenbelasting betalen en zich hiervoor bij aanvang van de verhuur melden, tenzij de huurder op een adres in Haarlem ingeschreven staat.
- Het is niet de bedoeling dat een short stay woning aan toeristen worden verhuurd.

Wet tijdelijke verhuur

De Leegstandswet biedt de mogelijkheid om woningen die leegstaan (bijvoorbeeld wegens verkoop) tijdelijk te kunnen verhuren. Kortstondige verhuur aan toeristen valt hier niet onder. Het moet gaan om reguliere bewoning.

Advertenties naar stadsdeel	Augustus		Maart		
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Centrum	300		32	255	35
Zuid-West	281		30	196	27
Oost	70		7	48	7
Noord	275		29	194	27
Schalkwijk	27		3	21	3
Onbekend	0		0	5	1
Totaal	953		100	719	100

Advertenties naar wijk	Augustus		Maart		
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Oude stad	300	31,5	255	35,5	
Haarlemmerhoutkwartier	112	11,8	75	10,4	
Zijlwegkwartier	88	9,2	68	9,5	
Houtvaartkwartier	36	3,8	18	2,5	
Duinwijk	45	4,7	35	4,9	
Waarder- en Veerpolder	17	1,8	12	1,7	
Amsterdamsewijk	30	3,1	22	3,1	
Slachhuiswijk	18	1,9	11	1,5	
Parkwijk	5	0,5	3	0,4	
Transvaalwijk	64	6,7	42	5,8	
Indischewijk	33	3,5	26	3,6	
Ter Kleefkwartier	116	12,2	85	11,8	
Te Zaanenkwartier	32	3,4	20	2,8	
Vogelenwijk	14	1,5	5	0,7	
Delftwijk	9	0,9	8	1,1	
Vondelkwartier	7	0,7	6	0,8	
Spaarndam	0	0	1	0,1	
Europawijk	18	1,9	1	2,2	
Boerhaavewijk	4	0,4	16	0,1	
Molenwijk	3	0,3	1	0,4	
Meerwijk	2	0,2	3	0,1	
Onbekend	--		6	0,8	
Totaal	953		100	719	100,0

Soort woning van het geadverteerde object of wi object zich bevindt

	Augustus		Maart		
	Aantal	in %	Aantal	in %	
appartement	328	34	272	38	
huis	447	47	344	48	
herenhuus	95	10	34	5	
b&b	32	3	37	5	
anders **	51	5	32	4	
Totaal	953		100	719	100

** anders o.a. boot, villa, loft (zie onderaan de sheet)

Leesvoorbeeld augustus: 328 van de woningen is een appartement

Maximaal aantal nachten

Type ruimte; recode	Augustus		Maart	
	Aantal	in %	Aantal	in %
Heel huis, appartement	806	85	591	82,2
Privékamer	142	15	122	17,0
Gedeelde kamer	5	1	6	0,8
Totaal	953	100	719	100,0

Capaciteit van geadverteerde objecten

Capaciteit in aant. personen	Augustus		Maart		
	Aantal objecten	in %	Aantal objecten	in %	
1	14	2	1	14	2
2	345	36	2	269	37
3	70	7	3	58	8
4	229	24	4	160	22
5	98	10	5	78	11
6	132	14	6	89	12
7	19	2	7	19	3
8	32	3	8	22	3
9	4	0	9	3	0
10	6	1	10	4	1
11	1	0	11	1	0
14	1	0	14	1	0
16	2	0			
Totaal	953	100	Totaal	718	100

Leesvoorbeeld augustus: 345 objecten kennen een maximumcapaciteit van twee gasten. Dat is 36% van alle geadverteerde objecten

Huurprijs per nacht (in €)

(kaal: exclusief evt toeslagen voor diensten en extra gasten)

Huurprijs	Augustus		Maart		
	Aantal	in %	Aantal	in %	
25-49		35	4	33	5
50-74		99	10	129	18
75-99		179	19	173	24
100-124		233	25	142	20
125-174		192	20	138	19
175-199		87	9	35	5
200-249		125	13	69	10
Totaal	950	100	719	100	

Leesvoorbeeld: 35 geadverteerde objecten hebben een huurprijs van €25 tm 49 per nacht. Dat is 4% van Hoogste prijs in €

Gemiddelde prijs per nacht: €132,-

Hoogste prijs:

Miniumum aantal nachten

	Augustus		Maart	
	Aantal	in %	Aantal	in %
Maximum				
1-7 dagen	94	10	64	9
8-14 dagen	122	13	73	10
15-21 dagen	81	9	44	6
22-31 dagen	77	8	58	8
32-62 dagen	27	3	21	3
63 nachten of meer (> 3 maanden)	29	3	23	3
Geen maximum genoemd	523	55	435	61
Totaal	953	100	718	100

Leesvoorbeeld augustus: 29 woningen zijn 63 dagen of meer (> 2 maanden) te huur

Aantal beoordelingen	Augustus		Maart	
	Aantal	in %	Aantal	in %
0	207	22	146	20
1	85	9	75	10
2 tm 4	200	21	155	22
5 tm 9	147	15	117	16
10 tm 19	120	13	89	12
20 tm 29	62	7	48	7
30 tm 39	46	5	27	4
40 tm 49	20	2	20	3
50 tm 99	51	5	32	5
100+	15	2	10	1
Totaal	953	100	719	100

Leesvoorbeeld augustus: van 146 geadverteerde objecten (20% van het totaal) is nog geen review geplaatst

Lijst van andere soorten woningen die het geadverteerde object zijn of waarin het object zich vindt

Andere typering object	Augustus	
	aantal	in %
Boat	13	25,5
Boutique hotel	3	5,9
Bungalow	1	2
Cabin	1	2
Chalet	2	3,9
Condominium	6	11,8
Dorm	3	5,9
Loft	4	7,8
Other	12	23,5
Villa	6	11,8
Totaal	51	100

METHODE

De data van Airbnb is door het bedrijf BeFormation uit Haarlem verzameld door middel van scrapen. Dit is het geautomatiseerd ophalen van gegevens. Het systeem is ontwikkeld in de programmeertaal Python.

Eerst is op Airbnb gezocht naar advertenties in Haarlem. Dit proces is herhaald met diverse filters om te garanderen dat alle actieve advertenties zijn geëxtraheerd. Op deze manier is voor een sterke validiteit gezorgd. De gevonden advertenties zijn gefilterd zodat enkel de advertenties binnen de gemeentegrenzen overbleven. Deze filter is gedaan op basis van de adresinformatie. Het adres is de meest waarheidsgetrouwe indicator van locatie. Daarna is voor elke van deze advertenties alle informatie verzameld die uiteindelijk in de data van Methode B terecht is gekomen. Vervolgens zijn ook alle recensies voor de advertenties opgehaald.

Minimum	Augustus		Maart	
	Aantal	in %	Aantal	in %
1	189	20	1	26
2	326	34	2	36
3	158	17	3	14
4	84	9	4	7
5	80	8	5	6
6	36	4	6	3
7	62	7	7	6
8 of meer nachten	18	2	8 of meernachten	2
Totaal	953	100	719	100

Leesvoorbeeld: Bij 189 advertenties in augustus ligt het minimum aan te huren dagen op 1

Aantal geadverteerde objecten per host (gastheer/ -vrouw)	Augustus		Maart	
	aantal hosts	aantal objecten	aantal hosts	aantal objecten
1	23	1	21	
2	10 tm 19	1	12	
3	5 tm 9	2	10	
4	3 tm 4	3	6	
5	2	1	5	
6	721	1	3	
7			43	
8			542	
9			1	
Totaal	797		598	

Leesvoorbeeld: in augustus bieden 721 hosts 1 object aan; 8 hosts bieden 5, 6, 7, 8 of 9 objecten aan

METHODE

TECHNIEKEN

De data v
 erzameld van Airbnb is verzameld doormiddel van
 scrapen
 . Dit is het
 geautomatiseerd ophalen van
 web
 gegevens.
 Het systeem is ontwikkeld in de programmeertaal
 P
 ython

719