



Onderwerp Ontwikkelingen regelgeving toeristische verhuur van woonruimte		
Nummer	2021/82877	Datum college 16 februari 2021
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.	
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling	
Afdeling	ECDW	
Auteur	E. Magré en S. Knip	
Telefoonnummer	023-5115523	
Email	sknip@haarlem.nl	
Bestemd voor:	Het college stuurt deze raadsinformatiebrief ter kennisname naar de Raad. Behoort bij onderwerp Uitgangspunten voor het opstellen van de nieuwe Huisvestingsverordening 2021 (2020/1184137) in de raadsvergadering van 18 februari 2021.	
Bijlagen	1. Toelichting Wet op de Toeristische Verhuur van Woonruimte	
<p>Op donderdag 4 februari is in de Commissie Ontwikkeling een uitgangspuntennotitie besproken voor het opstellen van de nieuwe huisvestingsverordening. Op donderdag 18 februari wordt de notitie voor besluitvorming voorgelegd in de gemeenteraad.</p> <p>Inmiddels zijn er nieuwe ontwikkelingen op het gebied van regelgeving rondom toeristische verhuur van woonruimte (onderdeel van de Huisvestingswet). Met deze brief informeert het college de raad over deze nieuwe ontwikkelingen. De informatie is van belang voor de planning van de huisvestingsverordening. Daarnaast kwam uit de bespreking in de Commissie naar voren dat een aantal partijen waarde hecht aan een reguliere inspraakprocedure. In deze brief wordt daarom ook stilgestaan bij de overwegingen van het college om voor een alternatieve procedure te kiezen.</p> <p><i>Nieuwe informatie over implementatie wet op de toeristische verhuur van woonruimte</i></p> <p>In de uitgangspuntennotitie is aangegeven dat op een later moment nader wordt ingegaan op de consequenties van de Wet op de toeristische verhuur van woonruimte (particuliere vakantieverhuur). De Wet is per 1 januari 2021 van kracht. Inmiddels is het volgende duidelijk:</p> <p>De nieuwe regelgeving maakt de invoering van een registratieplicht, nachtcriterium en meldplicht mogelijk. Met de registratieplicht worden verhuurders van vakantiewoningen verplicht een registratienummer te tonen in advertenties op platforms (zoals AirBnB en Booking.com). Hiermee komt een einde aan anonieme verhuurders waarop gemeentes niet kunnen handhaven. Het registratienummer wordt opgeslagen in een landelijke registratiesysteem. Gemeenten krijgen inzage in de NAW (Naam Adres Woonplaats) -gegevens die horen bij de nummers uit dit landelijke registratiesysteem.</p>		

Voor de continuering van beleidsregels met betrekking tot particuliere vakantieverhuur (over bijvoorbeeld een maximaal aantal nachten per jaar) is het verplicht dat er ook een lokaal registratiesysteem wordt ingericht. Zie de bijlage voor meer informatie over de Wet op de toeristische verhuur. De registratieplicht, het nachtcriterium en de meldplicht kunnen worden opgenomen in de nieuwe huisvestingsverordening die (bij voorkeur) per 1 juli 2021 van kracht zal zijn.

Ontwikkeling landelijk Registratiesysteem

Onder leiding van gemeente Amsterdam wordt gewerkt aan de totstandkoming van een landelijk registratiesysteem. Gemeente Amsterdam werkt hierbij samen met de VNG en de G4 en Haarlem is betrokken namens een aantal kleinere gemeenten. Ondertussen is er voldoende duidelijk over zowel de opleverdatum van het landelijke systeem als over de kostenraming om een richting te kunnen kiezen en lokale implementatie voor te bereiden. Om een lokale implementatie te kunnen invoeren is een wijziging van de huisvestingsverordening nodig. Voor Haarlem zou dit gaan om de invoering van het Registratieplicht en bijbehorend systeem, het Nachtcriterium, en de Meldplicht met bijbehorend systeem (zie bijlage). Daarmee kunnen vrijwel alle huidige regels gecontinueerd worden, en de handhaving hierop zal veel effectiever en efficiënter worden. De nieuwe wetgeving biedt binnen deze drie instrumenten niet de mogelijkheid om ook het bestaande maximum aantal personen per verhuurde woning te reguleren¹.

Redenen om de registratieplicht, het nachtcriterium en de meldplicht in te willen voeren per 1 juli 2021

De nieuwe wetgeving kent een overgangstermijn van een half jaar na invoering (c.q. vaststelling van de Huisvestingsverordening) voordat voor alle adressen gehandhaafd kan worden op het (ontbreken van) een registratienummer. Als deze wijziging wordt vastgesteld op 1 juli 2021, kan er dus per 1 januari 2022 gehandhaafd worden op het registratienummer, maar kan ook gestart worden met handhaving op het nachtcriterium van 30 nachten per kalenderjaar. Als de invoering van de regelgeving in de huisvestingsverordening wordt uitgesteld tot januari 2022, dan kan handhaving op het registratiesysteem pas starten op 1 juli 2022 (halverwege het toeristisch seizoen).

Het college vindt het belangrijk om de nieuwe wetgeving zo spoedig mogelijk² lokaal te implementeren. Het blijft belangrijk om de schaarse woonruimte te beschermen tegen (te) frequente toeristische verhuur. Er worden nog regelmatig handhavingsverzoeken gedaan vanuit horecaondernemers die aandringen op een gelijk speelveld en er komen nog steeds meldingen van overlast binnen vanuit bewoners.

¹ Sommige gemeenten beperken het aantal personen via de bouwverordening (brandveilig gebruik). Het college onderzoekt of dit voor Haarlem ook een goed alternatief is. Dit volgt een apart traject waar de raad op een later moment over geïnformeerd zal worden.

² Onder voorbehoud van financiële dekking.



Planning vaststellen nieuwe huisvestingsverordening

In de uitgangspuntennotitie voor het opstellen van de nieuwe Huisvestingsverordening is als beslispunt opgenomen om geen reguliere inspraak te verlenen op de ontwerp-huisvestingsverordening. In plaats van inspraak via ter inzage legging wordt gekozen voor participatie. Vooraf worden de uitgangspunten en de concept-verordening besproken met belanghebbende partijen, zoals onder andere de woningcorporaties in Haarlem en de regio Zuid- Kennemerland/IJmond, Woonservice, huurdersorganisaties, de wijkraden en verschillende belangenorganisaties voor woonconsumenten (stichting !Woon, NVM makelaars). Aan deze keuze liggen een aantal overwegingen ten grondslag.

- De huidige verordening loopt op 1 juli 2021 af. Om op 1 juli een nieuwe huisvestingsverordening vast te stellen op basis van de uitgangspunten, is het doorlopen van een reguliere inspraakprocedure niet haalbaar. Eerder starten met de huisvestingsverordening was niet mogelijk door het werk dat in de evaluatie van de vergunningsplicht voor woningvormen en omzetten is gaan zitten en de gevolgen van de Coronapandemie op de ambtelijke inzet.

NB: De regiogemeenten hebben het voornemen de verordening wel met een half jaar te verlengen. Dit betekent in feite een nieuwe vaststelling van een ongewijzigde verordening.

- Zonder vaststelling van een verordening, verloopt de vigerende verordening op 1 juli 2021 en zijn er geen regels voor woonruimteverdeling en voor wijzigingen in de woningvoorraad.
- Het verlenen van inspraak door terinzagelegging is juridisch niet noodzakelijk. Partijen kunnen desgewenst gebruik blijven maken van hun inspraakrecht bij bespreking van de verordening in raad en commissie.
- Noodzakelijk bestaand beleid wordt voortgezet, de wijzigingen en aanscherpingen in de nieuwe verordening zijn minimaal. Dit maakt inspraak niet direct noodzakelijk.
- De Huisvestingsverordening bevat een complex pallet aan regionaal afgestemde regelgeving, waardoor niet veel lokale beleidsvrijheid is om inspraakreacties te honoreren.
- Het college heeft de wens om snel te starten met handhaven op toeristische verhuur van woonruimte, zoals hierboven beargumenteerd.

Het voorstel is om voor beleidsregels die volgen uit de verordening wel een reguliere inspraakprocedure te verlenen. In deze beleidsregels is meer ruimte voor lokale beleidsvrijheid. Denk dan aan beleidsregels voor woningvormen en omzetten en verder invulling van voorrangregels.

Alternatief om wel een reguliere inspraakprocedure te volgen.

Het college is van mening dat bovenstaande punten zwaar genoeg wegen om af te zien van een reguliere inspraakprocedure. Indien de raad dit niet onderschrijft, is de alternatieve procedure dat de huidige Huisvestingsverordening (zonder inspraak) per 1 juli ongewijzigd wordt vastgesteld voor een bepaalde periode (bijvoorbeeld meteen voor 4 jaar of tot 1 januari 2022). In dat geval wordt per 1 januari 2022 een wijziging van de huisvestingsverordening of een nieuwe huisvestingsverordening doorgevoerd (afhankelijk van de duur van de 'verlenging'), conform de punten in de uitgangspuntennotitie. Op deze nieuwe verordening/ wijziging van de verordening wordt reguliere inspraak verleend.

Het voornaamste nadeel van dit alternatief is dat er voor 1 juli 2021 geen aanscherpingen kunnen worden doorgevoerd in de verordening met betrekking tot toeristische verhuur van woonruimte. Effectieve handhaving kan dan pas starten op 1 juli 2022 i.p.v. 1 januari 2022.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage bij R.I.B. – toelichting Wet op de Toeristische Verhuur van Woonruimte

1. Wat regelt de Wet op de Toeristische Verhuur?

Op basis van deze nieuwe wetgeving kan de raad straks in de Huisvestingsverordening de volgende instrumenten inregelen:

1. Registratieplicht

Als de gemeenteraad kiest voor het invoeren van de registratieplicht moet iedere aanbieder van een woonruimte voor vakantieverhuur eenmalig een registratienummer bij de gemeente aanvragen. Bij de aanvraag moet het adres van de te verhuren woonruimte gemeld worden en de contactgegevens van de aanbieder. Het registratienummer moet vervolgens in elke advertentie (op de diverse platforms) vermeld worden. De adresgegevens mag de gemeente ook gebruiken voor de toeristenbelasting¹. De registratie is éénmalig, laagdrempelig en kosteloos en er mogen geen voorwaarden aan verbonden worden.

2. Nachtencriterium

Als de registratieplicht wordt ingevoerd, dan kan daarnaast een maximum worden gesteld aan het aantal nachten dat een woonruimte per kalenderjaar aan toeristen mag worden verhuurd.

3. Meldingsplicht

Als de registratieplicht is ingevoerd én er is een nachtencriterium ingevoerd, dan kan er ook een meldingsplicht worden ingevoerd. De aanbieder kan daarbij verplicht worden om elke nacht dat de woonruimte aan toeristen wordt verhuurd van tevoren bij de gemeente te melden (dit is in feite een soort nachtregister).

4. Verbod

Als de registratieplicht wordt ingevoerd kan de gemeenteraad daarnaast een vergunningsverplichting instellen voor de verhuur van woonruimte aan toeristen. Aan het verkrijgen van de vergunning kunnen door de raad nadere voorwaarden verbonden worden. Bijvoorbeeld een maximaal aantal gasten dat gelijktijdig in de woonruimte mag verblijven, of dat een woonruimte slechts in een bepaalde periode van het jaar toeristische mag worden verhuurd. De raad kan in plaats van een vergunningstelsel, er ook voor kiezen om onder voorwaarden vrijstelling te verlenen van het verbod. De aanbieder van de woonruimte hoeft dan geen vergunning aan te vragen, mits hij of zij zich bij de verhuur van de woonruimte aan toeristen aan de door de raad vastgestelde voorwaarden houdt.

2. Welke onderbouwing (motiveringsplicht) hoort er bij die mogelijkheden en wat betekent dit voor gemeente Haarlem

De nieuwe wetgeving biedt dus een aantal mogelijkheden, maar niet zonder voorwaarden. De wetgever gebiedt een stevige motiveringsplicht. De gemeenteraad moet in de huisvestingsverordening namelijk in ieder geval nauwkeurig omschrijven welk instrument wordt ingezet per buurt, ten aanzien van welke vorm van toeristische verhuur en voor welke categorieën van woonruimte.

¹ Met het platform AirBnB is ondertussen een overeenkomst over de afdracht van toeristenbelasting, voor alle overige platforms is het registratiesysteem en meldsysteem echt een aanwinst.

Hieronder volgt een beknopte opsomming van welke motivering noodzakelijk is bij elk van de bovengenoemde instrumenten:

- De registratieplicht mag alleen worden ingevoerd als dit noodzakelijk is met het oog op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad of het behoud van de leefbaarheid in de woonomgeving. De registratieplicht is bedoeld voor het verkrijgen van inzicht in welke woonruimtes (adressen) aan toeristen worden verhuurd en de omvang van de toeristische verhuur. In Haarlem is er voldoende aanleiding om de registratieplicht in te voeren.
- Voor het invoeren van het nachtencriterium moet de gemeenteraad onderbouwen waarom de inzet van dit instrument noodzakelijk is, waarom gekozen wordt voor het vastgestelde maximum aantal nachten en waarom een hoger maximum niet mogelijk is. Een nachtencriterium kan worden ingesteld zonder hieraan een meldplicht per toeristische verhuur te verbinden. In Haarlem is er op dit moment al een nachtencriterium en onder de nieuwe wettelijke voorwaarden is er voldoende onderbouwing om dit opnieuw te motiveren.
- Om een meldplicht in te voeren moet de raad de noodzaak van het instellen van een meldplicht motiveren en onderbouwen waarom deze beperking proportioneel is. Een nachtencriterium is moeilijk te handhaven zonder meldplicht. De vraag moet gesteld worden of de omvang en de overlast van toeristische verhuur van woonruimtes in Haarlem op dit moment dermate groot is, dat dit het invoeren van deze instrumenten rechtvaardigt. Haarlem stemt af met andere steden en denkt net voldoende onderbouwing te hebben om dit instrument te kunnen motiveren. De praktijk (bij de rechter) moet uitwijzen hoe zwaar deze motivering werkelijk moet zijn.
- Bij een (verbod met) vergunningplicht is sprake van een vergunningstelsel in de zin van artikel 9 van de Dienstenrichtlijn. Een dergelijk vergunningstelsel moet noodzakelijk zijn op grond van een dwingende reden van algemeen belang. Daarnaast moet worden aangetoond dat het nagestreefde doel met de maatregel bereikt kan worden en dat er geen minder beperkende maatregelen mogelijk zijn. Daarbij moet de gemeenteraad in het bijzonder stilstaan bij de vraag waarom een vergunning vooraf nodig is in plaats van controle achteraf. Zo is een verbod niet te rechtvaardigen wanneer de toeristische verhuur van woonruimte ook tot een maximaal aantal nachten per jaar kan worden beperkt. In Haarlem hebben we niet voldoende onderbouwing om hard te maken dat niet volstaan kan worden met controle achteraf. De problematiek is hier niet groot genoeg.

3. Hoe verhoudt de nieuwe wetgeving zich tot ons huidige beleid m.b.t. particuliere vakantieverhuur en B&B?

In ons huidige beleid voor particuliere vakantieverhuur staat een maximum van 30 nachten. Er moet toeristenbelasting betaald worden en de aanbieder moet op het adres wonen en ingeschreven staan. Deze onderdelen van het huidige beleid kunnen worden gecontinueerd indien de gemeenteraad de registratieplicht en het nachtencriterium inregelt. Handhaven op deze regels blijft, net als in de huidige situatie, erg lastig. Om deze handhaving mogelijk te maken, moet ook de meldplicht worden ingevoerd.

In het huidige beleid staat ook een maximaal aantal personen opgenomen (6 waarvan niet meer dan 4 volwassenen en 2 kinderen jonger dan 16 jaar). De Wet op de Toeristische verhuur geeft **niet** de mogelijkheid om dit te continueren wanneer alleen de registratieplicht, het nachtencriterium en de

meldplicht worden ingevoerd. Alleen als wordt gekozen voor de vergunningsplicht kunnen aanvullende criteria worden opgenomen zoals een maximum aantal personen. Omdat het voorlopig niet haalbaar lijkt om een vergunningsplicht in te stellen, kan op grond van de Huisvestingsverordening geen maximum aan het aantal personen worden gesteld. Mocht dit wel wenselijk zijn, dan kan onderzocht worden of het mogelijk is om via de Bouwverordening het aantal personen in het kader van brandveiligheid te beperken. Er zijn gemeentes die deze verordening hiervoor al benutten. Het is vooral de vraag of een wijziging in Haarlem nog andere (ongewenste) consequenties heeft. Dit vraagt nader onderzoek.

NB. voor bed-and-breakfasts – waarbij iemand 1 of 2 kamers in zijn of haar eigen woning aan toeristen verhuurd – geldt dit probleem niet, omdat het bestemmingsplan in de b-en-b regeling expliciet bepaald dat aan maximaal 4 personen tegelijk verhuurd mag worden.

4. Implementatie van de registratie- en meldplicht

Om de registratieplicht te implementeren wordt een landelijk registratiesysteem ontwikkeld. De gemeente Haarlem is voornemens aan te sluiten bij het landelijke registratiesysteem omdat het te kostbaar is om een eigen systeem te ontwikkelen. Ook is het makkelijker om afspraken te maken met platforms over het zichtbaar maken van de registratienummers in de advertenties wanneer zo veel mogelijk gemeentes bij het landelijke systeem zijn aangesloten.

De gemeente Amsterdam is opdrachtgever voor de technische ontwikkeling van het landelijke registratiesysteem en betaalt de ontwikkelkosten (maar niet de gebruiks- en beheerkosten). In een werkgroep met de G4 wordt meegedacht bij de ontwikkeling van dit systeem. Gemeente Haarlem is namens de G4+ gemeenten (de kleinere gemeenten) aangesloten bij dit proces. Het registratiesysteem is nog niet gereed, maar nadert zijn voltooiing. Naar verwachting zal in februari een testversie live gaan die door gemeente Amsterdam getest wordt. Vanaf april kunnen ook de andere gemeenten (in technische zin) aansluiten.

Daarnaast kunnen gemeenten aansluiten bij de doorontwikkeling van het registratiesysteem naar een meldsysteem, waarmee de meldplicht technisch mogelijk wordt.

Invoering in de huisvestingsverordening zal dus zijn onder voorbehoud van een financiële dekking. Voor uitvoeringsjaar 2021 is de verwachting dat dit binnen de bestaande begroting gevonden kan worden. Voor de jaren 2022 en verder is structureel budget nodig van ca € 12.000 per jaar.