



Haarlem

Gemeente Haarlem

Drs. Joyce Langenacker

wethouder Werk, Economische Zaken, Sociale Zaken (Participatiewet),
Wonen, Coördinatie Sociaal Domein

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 13 april 2017
Ons kenmerk 2017 /72891
Contactpersoon Eva Magré / Alex Jansen
Doorkiesnummer 023-5113410
E-mail a.jansen@haarlem.nl
Bijlage Schema diverse accommodatievormen (particulier /short-stay /B&B)
Onderwerp Ontwikkeling en handhaving particuliere vakantieverhuur / toeristische verhuur

Geachte leden,

Graag informeer ik u over de stand van zaken met betrekking tot particuliere vakantieverhuur in onze gemeente. Aanleiding is de groei van deze verhuur en een verzoek van de wijkraden in het centrum van Haarlem om intensiever te handhaven. Particuliere vakantieverhuur is het incidenteel verhuren van de eigen woning aan toeristen. De voorwaarden die hiervoor gelden zijn dat men maximaal 60 dagen per jaar mag verhuren, de verhuurder op het adres ingeschreven moet staan en ook daadwerkelijk daar moet wonen. Bij structurele verhuur van een of twee kamers in de eigen woning is sprake van een Bed & Breakfast, een onderneming.

De gemeente volgt de ontwikkelingen rond de particuliere verhuur op de voet. Zo heeft, in het kader van de evaluatie van het gemeentelijk hotelbeleid (2015/452928, verschenen in april 2016), een inventarisatie van het aantal klachten over particuliere verhuur plaatsgevonden. Het zeer geringe aantal klachten (2015 en eerste kwartaal 2016) gaf destijds geen aanleiding tot verhoogde aandacht voor dit type verblijfsaccommodaties.

In de ogen van de wijkraden ontstaan 'Amsterdamse' toestanden met overlast, die via handhaving moeten worden voorkomen. Sinds november 2016 hebben de centrumwijkraden en de gemeente constructief overleg over de particuliere vakantieverhuur in Haarlem. Dit heeft geleid tot een aantal afspraken en acties. Met de wijkraden is afgesproken om elke melding van overlast te gaan onderzoeken en actief ervaring op te doen met handhaving. Hiermee krijgen we inzicht in de omvang van de problemen. Vervolgens bekijkt de gemeente aan de hand van deze ervaringen of het wenselijk dan wel noodzakelijk is om beleidswijzigingen door te voeren. Dat proces is in volle gang.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Postbus 511 - 2003 PB Haarlem - Telefoon 14023
www.haarlem.nl



Particuliere vakantieverhuur: niet alleen nadelen

Als gemeente zien we ook de voordelen van particuliere vakantieverhuur: het biedt (economische) kansen, er ontstaat een meer divers toeristisch accommodatie-aanbod en via particuliere vakantieverhuur wordt een impuls gegeven aan onze 'gastvrijheidseconomie', waar ook andere partijen zoals horeca en musea van profiteren. Ook voorziet de verhuur aan toeristen in de mogelijkheid voor particulieren om wat extra bij te verdienen. De opkomst van digitale platforms (zoals Airbnb en Snappcar) zorgen ervoor dat 'delen' een grote vlucht heeft genomen en deze deeleconomie-initiatieven leveren een relevante bijdrage aan verduurzaming en groene groei, vooral door het meer benutten van bestaande en stilstaande capaciteit.

Grens en regels

De grens tussen particuliere- en commerciële vakantieverhuur is helder. Particuliere vakantieverhuur mag in Haarlem maximaal 60 dagen per jaar, als verhuurder moet je ingeschreven staan op het betreffende (woon)adres, mag je aan maximaal zes personen verhuren en moet je toeristenbelasting betalen. Als deze grens wordt overschreden, dan is sprake van commerciële verhuur.

In de bijlage treft u een schema met een overzicht van de huidige regels voor vakantieverhuur. Daarin wordt ook duidelijk gemaakt wat het verschil is tussen particuliere vakantieverhuur, Bed & Breakfast, shortstay en hotels.

Overlast

Airbnb en soortgelijke digitale platforms geven een nieuwe impuls aan de particuliere woningverhuur. Dat kan resulteren in een groei van overlast bij toeristische verhuur, zoals in Amsterdam duidelijk wordt. Het gaat om de volgende aspecten:

- Leefbaarheid / overlast
- Oneerlijke concurrentie
- Veiligheid / brandveiligheid
- Oneigenlijk gebruik van woonruimte

In meerdere gemeenten in Nederland vindt een zoektocht plaats naar effectief handhavingsmethoden en -instrumentarium. Handhaven kost veel inspanning en daarmee tijd.

Handhaving

In Haarlem wordt normaliter opgetreden naar aanleiding van meldingen. In het kader van opdoen van ervaringen is de aanpak vanaf eind vorig jaar veranderd en geïntensiveerd.

Handhaving blijft ingewikkeld en tijdrovend vanwege de bewijslast. Een advertentie, waarin het pand te huur aan toeristen wordt aangeboden, is niet voldoende bewijs. Handhaving zal daarom niet alleen uit een uitgebreid onderzoek in diverse bestanden (BRP, bestemmingsplan, bouwarchief, KvK e.d.) bestaan, maar ook uit inspecties ter plaatse om aanvullend bewijs te verzamelen.



Haarlem

3

De afdeling Handhaving boekt op dit moment voortgang met de afhandeling van de meldingen en doet ervaring op met de werkwijzen en methoden.

In de zomer van 2016 in de Tweede kamer is een motie aangenomen (Handelingen II 2015/16, nr. 106, item 84), om een meldingsplicht in te stellen om zo te komen tot een meer effectieve handhaving. De minister heeft in februari laten weten dit niet nodig te vinden omdat naar zijn mening de gemeenten al over meerdere handhavingsinstrumenten beschikken, zoals de Huisvestingswet, de Woningwet, het bestemmingsplan, het bouwbesluit en de toeristenbelasting. Het Rijk wijst ook op twee instrumenten die binnenkort (1 juli 2017) beschikbaar komen, namelijk de Veegwet Wonen, om oneigenlijk gebruik van woonruimte tegen te gaan en de initiatiefwet aanpak Woonlast. De minister ziet geen aanleiding voor verdere regulering en hecht vooral belang aan goede afspraken tussen consumenten, bedrijven en overheden.

Acties

In de achterliggende periode is in nauw overleg met de wijkraden een groot aantal acties uitgezet en informatie vergaard. In willekeurige volgorde:

1. In kaart brengen particuliere vakantieverhuur in Haarlem

De platforms zelf verstrekken geen gegevens. Door een extern onderzoeksbureau wordt op dit moment de aard en omvang van Airbnb in Haarlem in kaart gebracht. Eind 2016 ging het globaal om de volgende situatie:

- Het gaat om circa 580 adressen. Ter vergelijking: in Amsterdam werd eind 2016 een schatting genoemd van 22.000 adressen;
- In veel gevallen gaat het om een complete woning of appartement en er worden ruim 100 kamers aangeboden;
- Er is sprake van aanbieders die meerdere woningen voor verhuur aanbieden.

2. Intensiveren informatie aan inwoners Haarlem

De indruk bestaat dat veel verhuurders geen weet hebben van de regels rondom particuliere verhuur. 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 met de regels rondom particuliere verhuur. Ook de informatie op de gemeentelijke website is geactualiseerd.

3. Centrale registratie van meldingen

De meldingen over (illegale vormen van) vakantieverhuur, worden sinds half december 2016 centraal geregistreerd. In 2017 zijn tot op heden twee meldingen ontvangen. Daarnaast zijn drie meldingen uit 2016 in onderzoek en hebben de wijkraden in het centrum een aantal adressen aangemeld.



4. Samenwerking met Cocensus betreffende toeristenbelasting

Elke verhuurder moet toeristenbelasting afdragen. Particuliere vakantieverhuurders moeten uit eigen initiatief opgave doen bij Cocensus. Omdat er geen meldingsplicht is, wordt dat door particuliere vakantieverhuurders nogal eens vergeten. Cocensus heeft recentelijk na onderzoek een brief gezonden aan ruim 200 adressen in Haarlem. Dat zijn adressen die op de diverse websites voor toeristische verhuur worden aangeboden, maar die geen toeristenbelasting afdragen. In de brief worden de eigenaren van deze panden verzocht om alsnog aangifte te doen voor de toeristenbelasting. Het betalen van toeristenbelasting is overigens niet voldoende om 'legaal' bezig te zijn, mensen dienen zich ook te houden aan de regels die op de website staan.

Met Cocensus is afgesproken dat zij in hun brieven voortaan verwijzen naar de informatie op de website van Haarlem over dit onderwerp.

5. Samenwerking platforms, kennisdeling andere gemeenten en Rijk

Haarlem heeft samenwerking gezocht met een aantal andere relevante, middelgrote gemeenten (als Leiden) en het gesprek gezocht met platforms, te beginnen bij Airbnb. Doel is om gezamenlijk met de platforms de publieke belangen te borgen, bijvoorbeeld door gegevensuitwisseling en informatieverschaffing. De platforms zijn bezig om het makkelijker te maken overlast te melden, maar een onderhandelingspositie als die van Amsterdam krijgen Haarlem en de andere middelgrote steden niet.

De platforms verwijzen naar de Citydeal Toeristische Verhuur, die het rijk en enkele gemeenten hebben met Airbnb. Haarlem heeft geprobeerd bij de deal aan te sluiten, maar het rijk wil deze eerst met de genoemde gemeenten afronden. Over de opbrengst van de Citydeal verwachten wij dat er in de loop van dit jaar zal worden gecommuniceerd.

6. Actief handhaven

Het onderzoeksbureau dat voor ons de particuliere vakantieverhuur in kaart brengt (zie actie 1), maakt ook een analyse op postcodegebied. De verzamelde informatie levert informatie op postcodeniveau en geen adressen. Voor doeleinden van handhaving is alsnog eigen onderzoek nodig om de exacte adressen te achterhalen. Beoogd wordt om door de analyse zicht te krijgen op de omvang en exacte adressen van verhuurders die de grens van particuliere vakantieverhuur overschrijden. Anders dan het alleen reageren op meldingen, wordt op deze manier ervaring opgedaan met actief handhaven. De verwachting is dat daarmee ook een beeld ontstaat van de omvang van het oneigenlijke gebruik van woonruimte.



Haarlem

5

7. Onderzoek huisvestingsverordening

In tegenstelling tot Amsterdam kan Haarlem geen bestuurlijke boetes opleggen voor het zonder vergunning onttrekken van woningen aan de woningvoorraad. Deze vergunningsplicht op grond van de Huisvestingsverordening is enkele jaren geleden afgeschaft. Op dit moment wordt onderzoek uitgevoerd naar de vraag of deze vergunningsplicht weer zou moeten worden ingevoerd en welke bijdrage dit kan leveren aan het (vergemakkelijken van het) handhavingsproces.

Vervolg

U wordt op de hoogte gehouden van de voortgang. Voor het zomerreces is een vervolgspraak met de wijkraden gepland.

In de commissie Ontwikkeling van 2 februari 2017 is bij de bespreking van de verkoop van de Egelantier nadere informatie toegezegd over Airbnb. Met deze brief hoop ik u voor dit moment voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Drs. Joyce Langenacker

Verhuur aan toeristen

Verhuurder	Beleid / Best.pl.	Bewoning	Toeristen-belasting	Maximaal aantal gasten per nacht	Min. / max. verblijfsduur	Oppervlakte t.b.v. verhuur	Vergunning nodig	Brandveiligheid
Particuliere vakantie-verhuur	Richtlijn. Geen regeling in bestemmingsplan(BP). Alleen bij woonbestemming ¹	Verhuurder is hoofdbewoner en moet op adres staan ingeschreven ² .	Ja	4 tot 6	1-60 nachten per jaar	Gehele woning	Nee	Eisen bouwbesluit.
Bed & Breakfast	Definitie ³ en regeling in BP als onderdeel woonbestemming	Verhuurder is hoofdbewoner en moet op adres staan ingeschreven (zie voetnoot 2)	Ja	4	1-365 nachten ⁴	Maximaal 35% van het totale woonoppervlak, tot 50m ² , 1 of 2 kamers in de woning.	Nee	Eisen bouwbesluit.
Hotel / hotel-appartementen	Hotelbeleid. Alleen indien toegestaan in BP.	n.v.t	Ja	Variabel	Vanaf 1 nacht	n.v.t.	Diversen (horecaverg, melding Act. besluit e.d.)	Eisen bouwbesluit. Bij > 10 personen gebruiksvergunning.
Shortstay	Alleen indien toegestaan in BP. Definitie en regeling in BP ⁵ .	n.v.t.	Ja (indien pers. niet op adres in Haarlem ingeschreven staat)	Variabel	7 nachten – 6 maanden per huurder	n.v.t.	Nee	Eisen bouwbesluit. Bij > 10 personen gebruiksvergunning.

¹ Voor zover sprake is van verhuur buiten de genoemde (toegestane) kaders, is in ieder geval een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening' vereist. Een vergunning voor onttrekken van woonruimte is sinds de laatste aanpassing van de Huisvestingsverordening niet meer vereist.

² Indien verhuurder niet de eigenaar van het pand is, heeft deze toestemming nodig van de eigenaar. Woningcorporaties staan dit niet toe. Indien verhuurder ook de eigenaar is, heeft deze vaak ook toestemming nodig van de bank in geval van hypotheek. Indien sprake is van een VvE, kan toestemming van de VvE vereist zijn.

³ "het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en 4 slaappleatsen."

⁴ Bij verhuur het hele jaar rond moet de B&B bij de KvK ingeschreven staan.
⁵ "het structureel verhuren van woonruimte voor korte periodes (van minimaal één week tot maximaal zes maanden)"; deze functie is binnen een aantal bestemmingsplannen mogelijk gemaakt in een deel van de centrum- en gemengde functies. Deze functie is van oorsprong niet met het oog op toeristen ingevoerd, maar sluit verhuur aan toeristen ook niet uit, mits vanaf minimaal 7 nachten (dus niet voor losse dagen of weekenden).