

Aan: Internetconsultatie Ministerie Binnenlandse Zaken

Utrecht, 8 september 2020

Onderwerp: besluit huurprijzen woonruimten

(link: <https://www.internetconsultatie.nl/registratiesysteem>)

Sub-onderwerp:

- voorkom woonfraude, illegale verhuur en discriminatie woningzoekenden
- (tijdig) handhaven bij niet naleven *huisvestingsverordening* en (extra) overlast

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op het "*Besluit registratiesysteem toeristische verhuur*". Positief dat de gemeenten formeel meer inzicht kunnen krijgen in het toeristisch verhuur. Eerst iets dat gemeenten gaan regelen, als hen ongewenste signalen bereiken. Toeristisch verhuur in de vorm van logiesverhuur kan zeker behoorlijk lucratief zijn bij regelmatig verhuur. Toeristisch verhuur kan ook leiden tot verdringing van de regulier woningzoekenden; zeer onwenselijk in gebieden met enorme wachtlijsten en exploderende koop- en huurprijzen.

Allereerst over wijzigingsvoorstel Huisvestingswet waarheen veelvuldig naar wetsartikelen wordt verwezen, die nog geen deel uitmaken van de geldende wetgeving. Vervolgens enkele opmerkingen over de consultatie informatie en wat van dit voorstel wordt gevonden.

Jammer dat niet naar de wetswijzigingen in de Huisvestingswet 2014 wordt verwezen. Voor de volledigheid van de lezers wordt hier huidige en toekomstige wetgeving ingevoegd.

In de geldende wetgeving is te lezen: (art.23) "*Een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw.*"; niets over de artt.23a-23f.

In het wijzigingsvoorstel Huisvestingswet 2014^{[1][2]} valt te lezen;

¹ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/dossier/35353>

²

Wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte (Wet toeristische verhuur van woonruimte)

Dit wetsvoorstel strekt tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met de regulering van de toeristische verhuur van woonruimte. Aan de gemeente worden instrumenten gegeven om de handhaving mogelijk te maken en indien noodzakelijk de neveneffecten van de toeristische verhuur van woonruimte te kunnen voorkomen of beperken. Dit wetsvoorstel voorziet daartoe in de mogelijkheid voor een registratie-, meld- en/of vergunningplicht. Door de registratieplicht wordt de informatiepositie van de gemeente verbeterd, waardoor gericht en effectief kan worden gehandhaafd. Door een meld- of vergunningplicht kunnen de negatieve neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte worden voorkomen of beperkt. Hiermee wordt een uniform systeem geïntroduceerd dat specifiek is toegesneden op toeristische verhuur van woonruimte. Daarnaast wordt een maatregel voorgesteld waarmee gemeenten op basis van de Huisvestingswet 2014 effectiever kunnen optreden tegen woonfraude.

TK, vergaderjaar 2019–2020, 35 353, nr. 2; 29 november 2019:

“§ 1. Woonruimtevoorraadbeheer (...)

F

Na artikel 23 wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

§ 1a. *Toeristische verhuur van woonruimte*

Artikel 23a

1. Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad of het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie woonruimte en gelegen in een in die verordening aangewezen gebied, voor een in die verordening omschreven vorm van toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.
2. Een registratienummer als bedoeld in het eerste lid, wordt aangevraagd door de degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur.

Artikel 23b

1. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 23a, kan hij in die huisvestingsverordening tevens bepalen dat het verboden is een op basis van dat artikel aangewezen categorie van woonruimte die gelegen is in een in die verordening aangewezen gebied voor een in de verordening omschreven vorm van toeristische verhuur meer dan een in die verordening bepaald aantal nachten per jaar in gebruik te geven voor toeristische verhuur.
2. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, kan hij in de huisvestingsverordening bepalen dat het verboden is de woonruimte in gebruik te geven voor toeristische verhuur, zonder deze verhuur vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
3. Een melding als bedoeld in het tweede lid, wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur.

Artikel 23c

1. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 23a, kan hij in die huisvestingsverordening tevens bepalen dat het verboden is een op basis van dat artikel aangewezen categorie van woonruimte die gelegen is in een in de verordening aangewezen gebied voor een in de verordening omschreven vorm van toeristische verhuur in gebruik te geven indien daarvoor geen vergunning is verleend door burgemeester en wethouders.
2. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, kan hij in de huisvestingsverordening bepalen dat een vergunning als bedoeld in dat lid, slechts wordt afgegeven voor een in die verordening aangegeven termijn.
3. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid, wordt aangevraagd door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur.

Artikel 23d

1. In afwijking van artikel 2:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht kan het registratienummer, bedoeld in artikel 23a, uitsluitend via elektronische weg worden aangevraagd.
2. Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor de inrichting van het systeem ten behoeve van het afgeven van het registratienummer, bedoeld in artikel 23a, en voor de verwerking van persoonsgegevens in dit systeem. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld omtrent de inrichting van dit registratiesysteem.

3. De persoonsgegevens die verwerkt worden in het kader van de aanvraag van het registratienummer, bedoeld in artikel 23a, kunnen ook verwerkt worden voor:

- het toezicht op de naleving van de krachtens artikel 2 van de Woningwet gegeven voorschriften vanuit het oogpunt van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid van de woonruimte, en
- de heffing en invordering van de toeristenbelasting, bedoeld in artikel 224 van de Gemeentewet.

Artikel 23e

1. In afwijking van artikel 2:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht kan de melding, bedoeld in artikel 23b, tweede lid, uitsluitend via elektronische weg worden gedaan.

2. Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor de inrichting van het systeem ten behoeve van de melding, bedoeld in artikel 23b, tweede lid, en voor de verwerking van persoonsgegevens in dit systeem.

3. De persoonsgegevens die verwerkt worden in het kader van de melding, bedoeld in artikel 23b, tweede lid, kunnen ook verwerkt worden voor de heffing en invordering van de toeristenbelasting, bedoeld in artikel 224 van de Gemeentewet.

Artikel 23f

In afwijking van artikel 2:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, stellen burgemeester en wethouders de elektronische weg open voor de aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 23c, eerste lid.”

Enkele opmerkingen:

1. Is het toegestaan om logiesverhuur en regulier verhuur met elkaar uit te wisselen? Immers de eisen gesteld aan logiesstrekking zijn anders dan bij woonruimteverstrekking; zie pagina 53-66.

2. Is het niet verstandig om heel duidelijk de wettelijke kaders te benoemen wanneer gesproken wordt van logiesverhuur? Allerlei niet in de wet genoemde benamingen worden gehanteerd om af te kunnen wijken van wat de verhuurmogelijkheden zijn; zo zijn *short stay*, *long stay* en *extended short stay* benamingen die onze minister bij de invoering en behandeling van de *Wet doorstroming huurmarkt 2015* niet heeft meegenomen.

Dit afwijken is niet in het belang van de huurders maar van de verhuurders/aanbieders. Zo wil bijvoorbeeld een toegelaten instelling huurders doen geloven, dat deze verhuurder **short stay**-huurovereenkomsten (=de zgn. *art.7:232 BW*-contracten) die tussentijds niet door huurders zijn op te zeggen mag aangaan. Iets dat op basis van de parlementaire geschiedenis per 1 juli 2016 gewoon **niet** iets **toegestaan**; deze **illegale vorm van verhuur** werd eerst voorjaar 2020 echt zichtbaar met het acute vertrek van vele internationale studenten en expats wegens *corona* die ineens geconfronteerd worden met het niet kunnen opzeggen van hun huurovereenkomsten. Ook ontstaat er **illegale verhuur** als woningen met campuscontracten (de zogenaamde *campuswoningen*) ineens als woningen zonder campuscontracten worden verhuurd; hierbij wordt misbruik gemaakt van de onbekendheid en onwetendheid met de dwingendrechtelijke wetsartikelen (art.7:274d BW) bij de vertrekkende en nieuwe huurders. Ook ontstaat het gevoel van onjuist toepassen van de wetgeving, als bepaalde

groep jonge woningzoekende verkerend in dezelfde omstandigheden -alleen niet al huurder zijn bij die toegelaten instelling- voor woningen met jongerencontracten worden buitengesloten; dit riekt naar mogelijke **discriminatie**; deze manier past niet bij enige toegelaten instelling. Het gaat hierbij wel om niet-te-liberaliseren huurwoningen.

Veel van dit is mogelijk, als de toegelaten instellingen ondanks meldingen niet gehouden worden aan wat in de huisvestingsverordeningen is vastgelegd. Hierbij valt te denken aan het door toegelaten instellingen zelf aanbieden en toewijzen van sociale woningen buiten het voorgeschreven systeem zoals *Woningnet* om.

Wat is het leermoment van bovenstaande voor de registratieplicht: regels invoeren is prima, maar als die regels niet worden gehandhaafd dan gaat het feitelijk om *dode* regels. Hoe valt dit te voorkomen? Zie ervaringen rond de handhaving van de *corona*-regels.

3. Als de bewuste ruimte weer als woonruimte verhuurd gaat worden met of zonder huurovereenkomst voor onbepaalde tijd moet de aanvrager dan wel of niet de registratie beëindigen? Anders gezegd: wordt de aanvrager wel of niet verplicht zich ook af te melden.

Het risico is anders heel groot, dat de registraties 'eeuwig' blijven bestaan en dat de gemeenten feitelijk zwaar vervuilde registratiebestanden krijgen en heel veel inspanningen moeten doen om het te kunnen controleren en te kunnen handhaven.

Uit oogpunt van veiligheid zijn 'schone' bestanden meer dan wenselijk, opdat de gemeenten i.h.b. de brandweer weten waar actieve logiesverhuringen (kunnen) plaatsvinden. Zeker is dit van belang bij toeristisch verhuur. Aan deze vorm van verhuur worden immers anders eisen aan brandveiligheid gesteld; de 'toeristen' kennen elkaar en het gebouw niet of nauwelijks.

4. Wanneer wordt nog iets als logies gezien? Ook bij meer dan zes maanden verblijf. Ook al gaat het om bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijfruimten alleen voor zeer lange perioden.

5. Het voorstel geeft aan, dat de registratie automatisch wordt verleend. Is dit per woonadres of per logiesplekken; een woonadres kan meerdere logiesadressen bevatten, één woonruimte is voor de meesten geen Chinees maar voor sommigen wel.

Eén registratie per logiesadres gekoppeld aan het woonadres ligt voor de hand om inzicht te krijgen in *overbevolking* op dat woonadres. Overbevolking kan leiden tot de aantasting van de leefbaarheid en het woongenot van de directe burens en omwonenden, het vergroten van de veiligheidsrisico's en brandveiligheid, etc. Zeker is dit van belang als minder eisen worden gesteld aan de gebruiksoppervlakte bij logiesfunctie. Zo is het mogelijk, dat de aanvrager meer personen in hetzelfde pand kan huisvesten dan wenselijk en gebruikelijk is.

6. Als het registratienummer in elke aanbieding moet worden vermeld, dan is dit toch wel herleidbaar naar de woonruimte die wordt aangeboden. Uiteraard ken je de aanvrager niet; de natuurlijk noch niet-natuurlijke rechtspersoon.
7. Als volger van een van de *corona*-debatten is het niet verkeerd om goed te omschrijven op welk moment de gemeenten mogen waarschuwen bij nalatigheid zijn in het registreren en op welk moment de gemeenten mag beboeten wegens ongewenst intentioneel handelen (=de gratis registratieplicht weigeren structureel/frequent na te leven).

Positief van dit alles is:

- Meer inzicht in verhuuradressen. Wel aandacht schenken aan de inactieve logiesadressen.
- Meer waarborgen mogelijk inzake leefbaarheid, woongenot, veiligheid, etc. De gemeenten weten beter wat op een toeristische manier wordt verhuurd en welke aantallen aan verhuur voor die gemeenten nog acceptabel zijn om het 'leven' in die wijk/buurt niet aan te tasten. Vele directe burens en omwonenden hebben minder prettige ervaringen met het ongebreideld splitsen van woningen.
- Positief is de zinsnede "*dat het aan de aanbieder van woonruimte is om zich te informeren over de geldende wet- en regelgeving.*" daar aanbieders (lees: burgers/bedrijven) vaak een *mijn-naam-is-haas*-mentaliteit vertonen. Via deze registratie is het niet meer echt nodig, dat eerst de directe burens en omwonenden steeds eerst actie moeten ondernemen alvorens de desbetreffende gemeenten handhavend kunnen of mogen gaan optreden.
- "*Een gemeente kan zelf kiezen indien er schaarste is aan woonruimte of indien toeristisch verhuur van woonruimte leidt tot een aantasting van de leefbaarheid om een registratiesysteem in te stellen.*" is een andere interessante passage. Zeker in gemeenten waar de schaarste in woonruimten enorm is, kan het meer dan wenselijk zijn dat een dergelijke registratieplicht wordt doorgevoerd.

De ervaring leert, dat op allerlei andere manieren al vele reguliere woningen (verhuurd door toegelaten instellingen) buiten de spelregels van de Huisvestingswet 2014 en de geldende huisvestingsverordening worden aangeboden en buiten de dwingendrechtelijke spelregels van de *Wet doorstroming huurmarkt 2015* om worden verhuurd.

Eerst is dit mogelijk als gemeenten zelfs na meldingen niet handhavend optreedt of kan/wil optreden. Feitelijk worden andere groepen woningzoekenden via deze weg niet alleen *gediscrimineerd* maar zelfs buitengesloten. Dit buitensluiten is iets wat voor geen enkele gemeente/gemeenteraad acceptabel moet zijn. Zeker niet als dit buitensluiten plaatsvindt door toegelaten instellingen.

Ter informatie. Recent overzicht van bestuurlijke boetes in de gemeente Amsterdam die zijn opgenomen in haar *Huisvestingsverordening Amsterdam 2020*, opdat woonruimten volgens bepaalde spelregels wel (zullen) worden aangeboden; vastgesteld tijdens raadsvergadering van 18-19 december 2019.

Tabel 1 bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik nemen of geven van woonruimte	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Type overtreding	Kolom A	Kolom B Recidive Overtreding < 3 jaar na de eerste overtreding
			Boete	
In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de huurder	8, eerste lid	n.v.t.	€ 415,-	n.v.t.
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid	door huurder of eigenaar met één woonruimte in de verhuur	€ 3.250,-	€ 5000,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid	door huurder of eigenaar met meer dan één woonruimte in de verhuur	€ 6.750,-	€ 10.000,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid	door een huurder tegen een hogere huurprijs dan door hemzelf feitelijk wordt betaald	€ 13.500,-	€ 20.750,-

Tabel 2 bestuurlijke boete woningonttrekking, samenvoeging en woningvorming	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Type overtreding	Kolom A	Kolom B
			Boete	Boete bij recidive Overtreding < 3 jaar na de eerste overtreding
Woningonttrekking	21 onder a, 24 en 26	Onttrekken voor sloop of ander gebruik, niet zijnde B&B, zonder benodigde vergunning (artikelen 3.3.4 en 3.3.9)	€ 20.750,-	€ 20.750,-
		Onttrekken voor sloop of ander gebruik, niet zijnde B&B, met vergunning, maar schending voorwaarden (artikelen 3.3.4 en 3.3.9)	€ 10.375,-	€ 20.750,-
		Schending voorwaarden vakantieverhuur artikel 3.1.2, vierde lid, onderdelen a tot en met e	€ 20.750,-	
		Schending voorwaarde vakantieverhuur in artikel 3.1.2., vierde lid, onderdeel f (niet melden vakantieverhuur)	€ 6.000,-	
Samenvoegen	21 onder b, 24 en 26	Samenvoegen zonder benodigde vergunning (artikel 3.3.10)	€ 18.000,-	€ 20.750,-
		Samenvoegen met vergunning, maar schending voorwaarden (artikel 3.3.10)	€ 8.000,-	€ 20.750,-
Woningvorming	21 onder d, 24 en 26	Verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten (woningvormen) zonder benodigde vergunning (artikel 3.3.15)	€ 18.000,-	€ 20.750,-
		Woningvormen met vergunning, maar schending voorwaarden (artikel 3.3.15)	€ 8.000,-	€ 20.750,-

Tabel 3 bestuurlijke boete omzetting	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Type overtreding	Kolom A
			Boete
Omzetten zonder vergunning	21 onder c	Minder dan vijf onzelfstandige woonruimten	€ 12.000,-
		vijf onzelfstandige woonruimten of meer	€ 20.750,-
Omzetten met vergunning, maar schending voorwaarden	21 onder c, 24 en 26	Ontbreken van individueel huurcontract	€ 8.000,- per ontbrekend individueel huurcontract
		Omgezet naar meer onzelfstandige woonruimten dan is vergund	€ 8.000,- per teveel omgezette onzelfstandige woonruimte
		Overtreding voorwaarde meer dan één volwassene per onzelfstandige woonruimte	€ 8.000,- per teveel wonende volwassene
		Niet voldaan aan geluidseisen	€ 8.000,-
		Niet voldaan aan gezamenlijke verblijfsruimte van 11 vierkante meter	€ 4.000,-

Tabel 4 bestuurlijke boete onttrekking ten behoeve van een B&B	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Type overtreding	Kolom A
			Boete
B&B zonder vergunning	21 onder a	Geen vergunning	€ 20.750,- + vijf jaar geen vergunningsaanvraagmogelijkheid
B&B zonder vergunning, binnen overgangsrecht, maar schending voorwaarden.	21 onder a	Overgangsrecht, schending voorwaarden.	€ 10.375,- + einde overgangsrecht
B&B met vergunning, maar schending voorwaarden	21 onder a, 24 en 26	Eerste maal	€ 10.375,-
		Recidive; tweede maal schending binnen een periode van drie jaren	€ 10.375,- + vijf jaar geen vergunningsaanvraagmogelijkheid*

Bron:

- https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/888171/gams2020062_geconsolideerdehvvmid2020_r1.pdf
- https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Amsterdam/635633/CVDR635633_1.html

1^{ste} suggestie

Eén registratie per logiesadres. Ook als het om meer logiesadressen in hetzelfde pand gaat. Mogelijk dat in het systeem met een maximaal aantal logiesadressen per pand rekening kan worden gehouden om zo *overbevolking* tegen te gaan.

2^e suggestie

Slapende registraties niet 'eeuwig' laten voortbestaan. Naast het moeten uitschrijven kan ook het moeten herbevestigen (eens per vijf of tien jaar) overwogen worden. Op termijn kan dit de gemeenten heel veel controlewerk schelen. Vele woningzoekenden, die in aanmerking willen komen voor een sociale woning, herbevestigen vaak hun inschrijving door een jaarlijkse betaling.

3^e suggestie

Mogelijk kan de gemeenten het aantal logiesadressen per buurt of per wijk maximaliseren om de leefbaarheid, het woongenot en de veiligheid aldaar te kunnen waarborgen. In ieder geval ambieert niemand (extra) *overlast*.

4^e suggestie

Het begrip logies met bijbehorende spelregels goed omschrijven. Ter voorkoming van misbruik van het begrip *logies* door verhuurders/aanbieders. Niemand zit erop te wachten, dat zij een houding aan nemen van *lak-hebben-aan-regels*-mentaliteit totdat een van onze rechtscolleges heeft geoordeeld dat zij zich ook aan de regels moeten houden. Ondergetekende is met een dergelijke juridische uitleg (lees: taalspelletje, taalbederf, taalverval) bekend geraakt.

5^e suggestie

Regels zijn ervoor om gehandhaafd te worden. Zeker als de gemeente van de registratieplicht gebruik maakt en het e.e.a. in de plaatselijke en/of regionale huisvestingsverordening heeft opgenomen.

In het belang van de woningzoekenden moet de gemeenten door actief handhavingsbeleid (eventueel met *last onder dwang*) voorkomen, dat verhuurders/aanbieders misbruik kunnen maken van een niet handhavingsbeleid. Geen enkele woningzoekende mag door het niet te handhaven van de regels dakloos worden of blijven. Zeker als (niet-geliberaliseerde) woonruimten voor woningzoekenden onttrokken wordt om lucratief te kunnen verhuren, terwijl er vaak voldoende alternatieven voor toeristisch verblijf zoals campings, hotels, B&B's, etc. zijn. Ook als *campuswoningen* (=woningen met *campuscontracten*) als woningen zonder *campuscontracten* worden verhuurd; **wettelijk verboden**. Evenzo moet voorkomen worden, dat volledig buiten de door gemeenteraden vastgestelde huisvestingsverordeningen om sociale woningen verhuurd kunnen worden verhuurd; het kan toch niet acceptabel voor onze wetgever zijn, dat sommige toegelaten instellingen hun eigen woonruimte-verdelingsbeleid bepalen en uitvoeren en lak lijken te hebben aan iedere regel^[3]

³ Eerst aan de orde als de jaarlijkse huuropbrengsten voor de toegelaten instelling hierdoor hoger uitpakken. Bij het aantrekken van werkkapitaal spiegelen zij de investeerders zo'n 25% hoger rendement dan gebruikelijk voor. Huuropbrengsten hoger door simpele beleidswijzigingen door te voeren waarmee "bestaande contracten niet worden gerespecteerd" en mutatiegraad hoog is.

opgenomen in de *Huisvestingswet 2014* en de regionale of plaatselijke *Huisvestingsverordening*. **Voorkom woonfraude. Voorkom illegaal verhuur. Ook bij toegelaten instellingen.**

Ter afronding heeft ondergetekende diverse stukken/rapporten aangehecht, die U kunnen aanzetten tot nog beter beleid en betere besluitvorming; in het belang van woningzoekenden waarbij de woning gebruikt wordt om in te wonen en niet om zeer lucratief te gaan verhuren; **woonplicht bij koop toepassen** als de **schaarste** op de woningmarkt (zeer) **groot is**. Het laat wel duidelijk zien, dat de stukken over hetzelfde onderwerp behoorlijk van elkaar verschillen. Iets dat U als landelijke overheid het liefst niet wil zien.

Ook stukken toegevoegd die te maken met deze vorm van verhuur. Informatie die redelijk aansluit bij het recente debat in de Tweede Kamer inzake *Wet toeristische verhuur van woonruimte* (TK 35353).

Tot zover. Mogelijk dat U met wat hier geschreven Uw voordeel kan doen. Dit in het belang van de gemeenten en haar inwoners. Ik ben altijd bereid het e.e.a. nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet, dré hopmans
(een bezorgde burger opkomend voor de kwetsbaren)

Bijlagen:

- 10- internetconsultatie "besluit registratiesysteem toeristische verhuur"
- 11-** 20180403 MinBZK - "Uitvoering van de moties van Beckerman en Paternotte inzake toeristische verhuur"
- 16- 20180403 omgevingsweb "Partijen slaan handen ineen voor aanpak illegale vakantieverhuur"

- 17- 20200907 TheWorldNews "Kamer wil meer verplichtingen in 'Airbnbwet'"
- 18- 20200907 WNL "Wet moet woningverhuur aan banden leggen: 'Woningen zijn bedoeld om in te wonen'"
20200801 WNL "Beperk nieuw regels, anders blijft woningtekort oplopen"
- 19- 20200907 Dag vh Noorden "Kamer wil strengere aanpak misbruik woningverhuur aan toeristen"
- 20- 20200907 HvN "Tweede Kamer wil strengere eisen voor woningverhuur aan toeristen"
- 21- 20200907 TransportOnline "Kamer wil strengere aanpak misbruik woningverhuur aan toeristen"
- 22- 20200907 Reformatisch Dagblad "Kamer achter beperking particuliere woningverhuur aan toeristen"

- 23- 2016 VPRO-Tegenlicht "Slapend rijk" | AirBNB in Nederland
- 25-** 20170110 Openbare-orderrecht (over openbare orde, overlast en veiligheid)
"AirBNB en overlast: wat kunnen verhuurder, gemeente en VvE nu doen?
En wat voegt de Wet aanpak woonoverlast toe?"
- 28- 20191203 AT5 "Ivens ontevreden over 'Airbnb-wet' van minister"
- 29-** 20191210 VastgoedBusinessSchool "Felle kritiek van grote steden op plannen voor regulering Airbnb"
- 30- 20200131 HorecaNederland "Raad van State: verhuur woonhuis op Airbnb zonder vergunning is illegaal"
20200129 Raad van State "Fout in Amsterdamse regels voor woningverhuur aan toeristen" (201901695/1/A3)
- 32- 20200206 Rvw advocaten "Vergunning plicht voor vakantieverhuur (Airbnb)"
- 33- 20200129 Raad van State - 201901695/1/A3 (ecli:nl:rvs:202:261)
- 41-** 20200213 DeClercq advocaten "Illegale vakantieverhuur maar Gemeente Leiden gaat niet handhaven"
- 42- 20200228 RTLNieuws "Airbnb gaat registratie verhuurders controleren en overlast aanpakken"
- 44-** 20200416 TravMagazine "Amsterdam verbiedt Airbnb-verhuur in drie wijken"
- 46- 20200504 Huurwoningdesk "Tweede woning verhuren en Airbnb: hoe zit dat nu?"
- 49- 20200611 PlasBossinade "Airbnb en woongenot"
- 51- 20200625 De Telegraaf "Vakantieverhuur in deel Amsterdam per 1 juli verboden, Airbnb boos"

- 53- 20150904 expertisecentrum flexwonen voor arbeidsmigranten "wonen of logies"
- 67- 201211xx Aedes, VNG, BZK "Huisvesting van arbeidsmigranten aandachtspunten voor woningcorporaties"
- 80- 201408 www.omgevingindepraktijk.nl "Recreatiewoning woonfunctie of logiesfunctie?"
- 82- 201909 zka (recron) "De opkomst van short-stay: een verkenning vanuit onze praktijk"
1. Sommige hotels richten zich vaker ook op langer verblijf
 2. Professionele intermediairs die appartementen/woningen tijdelijk verhuren
 3. Particulieren die hun woningen tijdelijk verhuren
 4. Hybride vormen van tijdelijk verblijf
- 84- 20191219 Gemeente Utrecht "beleidsnotitie tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels"
- 86- 202003 Gemeente Utrecht "beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels"
- 108- 20190109 Gemeente Utrecht-Decisio "Quickscan vraag- en aanbodanalyse shortstay accommodaties Utrecht"
- 152- 20201219 Gemeente Utrecht-amendement "Laat short stay niet ten koste gaan van wonen"
- 153- 20201219 Gemeente Utrecht-amendement "Buiten werking stelling van vergunning op basis van overlast"
- Bron: gemeenteraad 19 december 2019
<https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/Utrecht/cea4e2bb-2082-4044-8711-6679134ddd17#5f2ae9d0-6a4f-44cb-a016-8b275f95816e>
- 154- 20170523 Gemeente Den Haag "vakantieverhuur en tijdelijk verblijf"
- "Onder vakantieverhuur wordt verstaan het door particulieren via online platforms zoals Airbnb, booking.com en Wimdu, voor overnachting aanbieden van hun woning. Onder tijdelijk verblijf wordt verstaan het door verhuurbedrijven/zakelijke verhuurders aanbieden van verblijfsruimte aan personen die kortdurend in Den Haag willen verblijven. Denk aan zakelijke bezoekers, expats en studenten die in Den Haag een trimester komen volgen. Aanbieders gebruiken hiervoor ook wel de term shortstay."
- 161- 201904 Gemeente Gent "Nieuwe logiesvormen - visie en actieplan Gent"
- "Nieuwe logiesvormen moeten aan **dezelfde voorwaarden** voldoen als traditioneel aanbod. Door de nieuwe bepalingen van het logiesdecreet van 2016 en de bevoegdheid van Toerisme Vlaanderen om aanmeldingen van toeristisch logies op te volgen, is het mogelijk om de **uitwassen** eruit te halen via **sanctionering** (boetes en/of stopzetting van het logies) **op basis van klachten**."
- 170- 201912 Gemeente Harlingen "Onderzoek behoefte en beleid kleinschalige logiesmarkt"
- zelfstandige en ondergeschikte kleinschalige logiesaccomodaties
 - effecten kleinschalige logiesaanbod
 - eisen en voorwaarden, grip op de groei
 - eenmalige registratieplicht ← deze internetconsultatie
 - meldplicht bij verhuring
 - ↳ Voor gebieden waar ernstige negatieve effecten van toeristische woningverhuur worden ervaren, kan een (kwantitatieve) beperking worden ingevoerd om deze effecten te beperken.
 - vergunningsplicht
- 217- 20191129 TK, vergaderjaar 2019–2020, 35 353, nr. 2
- Wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte (Wet toeristische verhuur van woonruimte)*
- ↳ zie <https://debatgemist.tweedekamer.nl/debatten/wet-toeristische-verhuur-woonruimte>
7 september 2020

Besluit registratiesysteem toeristische verhuur

Met dit besluit worden minimale eisen gesteld waaraan een registratiesysteem voor toeristische verhuur van woningen aan moet voldoen. Hiermee wordt uniformiteit geborgd voor de ontwikkeling van een registratiesysteem door verschillende gemeenten.

Consultatie gegevens

Publicatiedatum	13-07-2020
Einddatum consultatie	07-09-2020
Status	Actief
Type consultatie	AMvB
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Keten-ID	10627
Onderwerpen	Huren en verhuren

[Geef uw reactie op deze consultatie](#)

Publicatie reacties

Reacties worden gepubliceerd nadat de consultatie is gesloten. Alleen die reacties worden gepubliceerd waarvan is aangegeven, door de inzender, dat deze openbaar mogen zijn. Voordat reacties gepubliceerd worden, worden deze eerst gecontroleerd op beledigende of aanstootgevende uitspraken.

Doelgroepen die door de regeling worden geraakt

Gemeenten

Verwachte effecten van de regeling voor de doelgroepen

Gemeenten krijgen voorwaarden opgelegd waaraan een registratiesysteem moet voldoen.

Waarop kunt u reageren

Er kan worden gereageerd op alle onderdelen van het besluit.

Downloads

[Concept regeling](#)

142 kB

Besluit inzake de registratie van toeristische verhuur van woonruimte

Integraal Afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)

[Toelichting op IAK vragen](#)

[IAK](#)

67 kB

Besluit registratiesysteem toeristische verhuur

Met dit besluit worden minimale eisen gesteld waaraan een registratiesysteem voor toeristische verhuur van woningen aan moet voldoen. Hiermee wordt uniformiteit geborgd voor de ontwikkeling van een registratiesysteem door verschillende gemeenten.

Consultatie berichten

Overzicht van alle berichten bij de consultatie, gesorteerd op datum

Consultatieperiode aangepast, 4 september 2020

De termijn van deze consultatie is met een aantal dagen verlengd aangezien een aantal gemeenten hun inbreng door het college van B&W wil laten vaststellen.

Publicatiedatum	13-07-2020
Einddatum consultatie	11-09-2020
Status	Actief

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2018-0000176841

Uw kenmerk

Datum 3 april 2018
Betreft Uitvoering van de moties van Beckerman en Paternotte inzake
toeristische verhuur

Bij het Algemeen Overleg over huurbeleid in de commissie van Binnenlandse Zaken van 7 juni 2017 is een motie van het lid Beckerman aangenomen.¹ Deze motie vraagt de regering om gemeenten behulpzaam te zijn bij de ontwikkeling van een juridisch instrumentarium om toeristische woningverhuur beter te kunnen reguleren en te handhaven. Het doel van de motie is dat gemeenten oneigenlijk gebruik van woonruimte, overlast en illegale hotelvorming beter moeten kunnen bestrijden. Voorts is bij de begrotingsbehandeling van Economische Zaken en Klimaat van 13 en 14 december 2017 een motie van het lid Paternotte aangenomen.² Deze motie verzoekt de regering om het innen van toeristenbelasting te betrekken bij het instrumentarium dat in ontwikkeling is in het kader van motie Beckerman, "zodat gemeenten excessen bij toeristische verhuur kunnen aanpakken en tot bindende afspraken kunnen komen met platforms"; en verzoekt de Tweede Kamer hierover in het eerste kwartaal van 2018 te informeren. Het doel van deze motie is dat ook kleinere gemeenten met weinig onderhandelingsmacht afspraken kunnen maken met platforms over het innen van toeristenbelasting.

In deze brief informeer ik u mede namens de staatssecretaris van Economische Zaken en Klimaat over de stand van zaken van de uitvoering van de moties en over aanvullende stappen om te zorgen dat gemeenten ongewenste effecten van toeristische verhuur effectief kunnen bestrijden.

Inventarisatie gedeelde wensen gemeenten

Naar aanleiding van beide moties heb ik met een aantal gemeenten gesproken die hebben gereageerd op mijn oproep die ik via de VNG heb gedaan om invulling te geven aan de uitvoering van de moties.³ Samen met die gemeenten is besloten om het gesprek aan te gaan met de platforms om te bekijken welke afspraken de gemeenten met de platforms kunnen maken om de negatieve effecten van toeristische woningverhuur te voorkomen en aan te pakken. Ik heb de betrokken

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2016-2017, 29 453. Nr. 442

² Tweede Kamer, vergaderjaar 2017-2018, 34 775 XIII. Nr. 89

³ Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Delft, Leiden, Haarlem, Amstelveen

gemeenten opgeroepen eerst een gemeenschappelijke probleemstelling te formuleren. Hieruit kwamen de volgende gedeelde kernpunten naar voren:

- Het gebrek aan inzicht in de adresgegevens van woningen waar toeristische verhuur plaatsvindt bemoeilijkt een effectieve en efficiënte handhaving;
- Gemeenten vinden het bijgevolg lastig om de toeristenbelasting te innen zolang zij niet weten waar de toeristische verhuur plaatsvindt;
- Voor de betrouwbaarheid van het gewenste inzicht geniet het de voorkeur dat de platforms bijdragen aan het inzichtelijk maken waar verhuuractiviteiten plaatsvinden en niet meer enkel afhankelijk te zijn van de medewerking van individuele verhuurders;
- Als er overkoepelende afspraken en regels komen, moeten die ruimte laten voor lokale verschillen in beleidswensen, bijvoorbeeld ten aanzien van het maximaal toegestane aantal verhuurdagen.

Gesprekken gemeenten – verhuurplatforms - Rijk

Inmiddels heeft een eerste bijeenkomst tussen de gemeenten en de grootste verhuurplatforms⁴ plaatsgevonden. Hierbij heb ik ook de VNG betrokken met het oog op mogelijke opschaling van de afspraken naar andere gemeenten, die niet aan tafel zitten. Tijdens deze bijeenkomst werd duidelijk dat de platforms en gemeenten op één lijn lijken te staan om een vorm van uniforme registratie van de verhuurders na te streven, waarbij een gemeente de mogelijkheid krijgt om het vermelden van een uniek registratienummer bij de advertentie op een platform als voorwaarde te stellen aan een verhuurder. In de komende maanden verkennen de partijen gezamenlijk nader de mogelijkheden voor een dergelijk systeem. Daarbij wordt uiteraard ook bekeken welke rol de platforms hierin kunnen spelen en wat de juridische implicaties zijn. Er zijn reeds een aantal randvoorwaarden benoemd:

- Om de invoering van een vorm van uniforme registratie te vergemakkelijken en bespoedigen, wordt eerst gekeken of zulks kan worden gerealiseerd binnen bestaande wet- en regelgeving.
- De wijze waarop registratie van verhuurders plaatsvindt moet uniform zijn om hanteerbaar te zijn voor de verschillende platforms en tegelijkertijd ruimte laten voor maatwerk voor gemeenten (toepassingsbereik en aantal dagen).
- Het systeem moet zodanig worden ingericht dat de verplichting alleen geldt in de gemeenten die gebruik willen maken van een registratieplicht.
- De adressen (en hoe vaak iemand de woning verhuurt) zijn de belangrijkste parameters.
- Laagdrempelige (online) registratie met zo min mogelijke administratieve belasting voor de verhuurders.
- De inzet is dat gemeenten kunnen identificeren waar toeristische verhuur plaatsvindt zonder dat de platforms persoonsgegevens hoeven te verstrekken. Door publicatie van een registratienummer op de websites van de platforms is inzichtelijk voor de gemeente waar toeristische

⁴ Airbnb, Booking.com, HomeAway/Expedia, Wimdu

verhuur plaatsvindt, zonder dat het de privacy van de aanbieders ernstig aantast.

- De verantwoordelijkheid voor de handhaving van de geldende wetten en regels moet bij de gemeenten blijven. Dat sluit echter niet uit dat de platforms wel een ondersteunende rol kunnen spelen bij de handhaving.

Wat betreft het laatste punt: de platforms hebben al aangegeven dat zij aanbieders van woningen voor toeristische verhuur op hun websites willen en zullen attenderen op de lokale wet- en regelgeving waaraan de verhuurders zich moeten houden. Ook een variant van handhavingsondersteuning via de ICT van de platforms is denkbaar. Zo is in de overeenkomst die de gemeente Amsterdam heeft met Airbnb (en sinds afgelopen najaar ook met Booking.com) afgesproken dat een advertentie op het platform niet meer boekbaar is na het bereiken van de afgesproken maximale verhuurtermijn van 60 dagen. Hierdoor is volgens de gemeente Amsterdam het aantal verhuurders dat hun woning meer dan 60 dagen toeristisch verhuurt in 2017, afgenomen van 13% naar 5%. De resterende 5% is voornamelijk gebaseerd op het aantal overnachtingen van bed & breakfast.

Bij het ontwerp van een uniform registratiesysteem zal worden geïnventariseerd hoe verschillende opties uitwerken naar de bovengenoemde randvoorwaarden. Hierbij worden uiteraard ook de consequenties voor wet- en regelgeving tevens in beeld gebracht.

Motie-Paternotte over toeristenbelasting

De gemeenten en platforms hebben ook gesproken over de mogelijkheid om de inning van de lokale toeristenbelastingen te laten verlopen via de verhuurplatforms, zoals gevraagd is in de motie-Paternotte en al in Amsterdam via Airbnb gebeurt. Gezamenlijk is geconstateerd dat een overkoepelende overeenkomst tussen platforms en gemeenten met betrekking tot de inning van toeristenbelasting door de platforms niet haalbaar is. De belangrijkste reden hiervoor is dat bij een aantal platforms de toerist rechtstreeks moet betalen aan de aanbieder, waardoor het niet voor de hand ligt dat het platform speciaal voor de inning van de toeristenbelasting financiële transacties tussen de toerist en het platform zou moeten inrichten. Daarnaast blijkt dat de gemeenten op verschillende wijze de hoogte van de toeristenbelasting bepalen, hetgeen voor de platforms de uitvoerbaarheid zou bemoeilijken en tot regeldrukkosten zou leiden. De partijen gaan er evenwel van uit dat de eerder in deze brief besproken uniforme registratie handvatten gaat bieden voor gemeenten om ervoor te zorgen dat verhuurders bij de transacties van toeristische woningverhuur ook toeristenbelasting afdragen aan de gemeente. Het kabinet vindt dit van belang in het kader van een gelijk speelveld met de reguliere bedrijfsmatige verblijfsaccommodaties.

Modelverordening / handreiking VNG

De gemeenten geven aan dat zij het juridisch instrumentarium inzake toeristische verhuur versnipperd vinden. Daarom ben ik voornemens samen met de VNG een modelverordening/handreiking toeristische verhuur te ontwerpen waarin relevante

wet- en regelgeving samen wordt gebracht en waarmee efficiënt kan worden gehandhaafd. Hiermee blijft ruimte voor lokaal maatwerk en wordt tegemoet gekomen aan de wens van de gemeenten voor een juridisch kader aangaande toeristische verhuur waarbinnen gehandhaafd kan worden. De ontwikkeling van een uniforme registratie kan de handhaving van het beleidskader toeristische verhuur vergemakkelijken.

Uitspraken Raad van State over woningonttrekking

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) heeft in recente jurisprudentie geoordeeld dat toeristische verhuur iets anders is dan wonen en er dan dus van woningonttrekking sprake is. Uit de verhuur van de woning aan toeristen en het gebruik van de woning door toeristen volgt dat deze niet beschikbaar was voor bewoning, en dus was onttrokken aan de bestemming tot bewoning. Dat het om een incidentele verhuur aan toeristen ging, laat onverlet dat de woning gedurende de verhuur niet als woning kon worden gebruikt.⁵ Ook in een latere uitspraak oordeelt de Afdeling dat uit de verhuur van de woning aan en het gebruik van de woning door toeristen, ook indien dit eenmalig was, volgt dat deze niet beschikbaar was voor duurzame bewoning en dat deze derhalve aan de woonruimtevoorraad was onttrokken.⁶ Gemeenten hebben met deze uitspraken een steun in de rug om juridisch succesvol te kunnen handhaven op woningonttrekking als gevolg van toeristische verhuur, ook als zij een beperkt criterium voor het maximaal aantal toegestane dagen voor toeristische verhuur in hun Huisvestingsverordening opnemen.

Mediabericht 'Huisjesmelker 2.0' is prominent aanwezig op Airbnb

Op 15 maart 2018 verscheen in het Financieel Dagblad bovengenoemd artikel over de situatie in Amsterdam. Ik heb hierover contact gehad met de gemeente Amsterdam. Het betreft in het artikel geen huisjesmelkers, maar vooral 'sleutelbedrijven' die de toeristische verhuur overnemen. Het betekent niet dat daarmee de meldplicht ontdoken kan worden. De verhuurder houdt de plicht tot melden, ook als hij een sleutelbedrijf inschakelt. Als een investeerder meerdere woningen koopt met als doel deze via Airbnb te verhuren als illegaal hotel, is de pakkans volgens de gemeente Amsterdam groot. Dit blijkt volgens de gemeente ook uit het feit dat er in 2017 minder illegale hotels zijn gesloten; dit komt doordat het aantal gehele panden dat hotelmatig wordt verhuurd, afneemt.

Onderzoeksbureau AirDNA, wiens onderzoek de bron vormt voor het artikel, baseert zich volgens de gemeente Amsterdam en Airbnb op onvolledige data. Het bedrijf werkt op basis van 'scraping'. Er worden verschillende soorten accommodaties aangeboden op Airbnb, waaronder ook boutique hotels en bed & breakfasts. Deze aanbieders vallen onder andere regels dan mensen die af en toe hun huis delen. Daarnaast zijn beschikbaarheid en geboekte nachten niet hetzelfde: een host kan op 1 januari 2017 365 dagen beschikbaarheid hebben gehad, maar uiteindelijk maar een aantal van die dagen hebben verhuurd.

⁵ ABRvS 6 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2407
⁶ ABRvS 7 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:428

Samenvatting

Vanwege de lokale verschillen wil het kabinet aan gemeenten de ruimte laten om het beleid voor toeristische woningverhuur af te stemmen op de lokale behoeften en mogelijkheden. Gemeenten hebben hiervoor instrumenten beschikbaar, zoals uiteen is gezet in de kabinetsreactie op de motie Gesthuizen⁷. Aanvullend op deze instrumenten ben ik samen met gemeenten en de platforms in gesprek over een vorm van uniforme registratie van verhuurders die hun woning voor vakantieverhuur aanbieden op platforms, zodat gemeenten beter inzicht krijgen waar toeristische woningverhuur plaatsvindt en daardoor effectiever en efficiënter kunnen handhaven. De mogelijkheden voor een registratiesysteem worden in de komende maanden gezamenlijk door de partijen nader onderzocht. Daarbij is er vanzelfsprekend ook aandacht voor de juridische implicaties en de rol die de platforms kunnen spelen. Daarnaast is duidelijk geworden dat platforms bereid zijn hun medewerking te verlenen om de (lokale) regelgevingen die per gemeente gelden kenbaar te maken op hun website. Voor de inning van de lokale toeristenbelastingen blijkt een overkoepelende overeenkomst tussen de gemeenten en platforms echter niet haalbaar.

Met bovenstaande plannen komt er overkoepelend instrumentarium dat voorziet in de behoefte van gemeenten aan een juridisch kader en zicht op de verhuuradressen, wat de handhaving door gemeenten ten goede komt. Tegelijkertijd blijft er ruimte voor particuliere toeristische woningverhuur en lokaal maatwerk wat betreft de voorwaarden. Ik zal uw Kamer later dit jaar nader informeren over de uitwerking van bovengenoemde plannen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

⁷ Tweede Kamer, vergaderjaar 2016-2017, 24 036, nr. 416

Partijen slaan handen ineen voor aanpak illegale vakantieverhuur van woningen

"Rijk, gemeenten en verhuurplatforms zoals AirBnB slaan de handen ineen tegen illegale vakantieverhuur. Zo streven ze naar een uniform registratiesysteem voor vakantieverhuur. Gemeenten kunnen daardoor gericht optreden bij overtredingen van lokale regels. Verder wordt bekeken of een registratiesysteem het innen van toeristenbelasting gemakkelijker maakt."

3 april 2018

Nieuws & Achtergrond: airbnb handhaving



Partijen slaan handen ineen voor aanpak illegale vakantieverhuur van woningen

Dat schrijft minister Ollongren (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) vandaag in een brief aan de Tweede Kamer. De minister voert met de initiatieven ook de moties Beckerman (SP) en Paternotte (D66) uit.

Gemeenten zouden met een uniform registratiesysteem aan de verhuurder de voorwaarde kunnen stellen dat bij een advertentie op een platform ook een uniek registratienummer wordt vermeld. Met een registratienummer krijgt de gemeente zicht op de adressen waar wordt verhuurd. Handhavers kunnen dan eerder ingrijpen bij oneigenlijke bewoning en overlast door vakantieverhuur.

De registratie van verhuurders is uniform, zodat de verschillende partijen ermee uit de voeten kunnen. Ook moet het systeem ruimte laten voor lokaal maatwerk en alleen gelden voor gemeenten die een registratieplicht willen invoeren. De regels rond vakantieverhuur verschillen per gemeente. Zo heeft de gemeente Amsterdam met een aantal platforms afgesproken dat een advertentie niet langer is te boeken nadat het maximaal aantal toegestane overnachtingen is bereikt.

Platforms willen op hun website de lokale regels voor verhuurders gaan vermelden. Verder gaat het Rijk samen met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten een modelverordening/handreiking voor vakantiehuur opstellen. Daarin staat de wet- en regelgeving die gemeenten kunnen gebruiken voor een effectieve handhaving van vakantieverhuur. Een recente bestuursrechtelijke uitspraak, die stelt dat bij vakantieverhuur sprake is van woningonttrekking, geeft gemeenten een juridische steun in de rug.

Bron: <https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/partijen-slaan-handen-ineen-voor-aanpak-illegale-vakantieverhuur-van-woningen/>

9/7/2020, 8:09:47 PM nrc.nl

Kamer wil meer verplichtingen in 'Airbnbwet'

N.B. Het kan zijn dat elementen ontbreken aan deze printversie.

Huizenverhuur De Tweede Kamer is kritisch op de 'Airbnbwet'. Verhuurplatforms zouden te veel ontzien worden.

De Tweede Kamer vindt de Wet toeristische verhuur van woonruimte, beter bekend als de 'Airbnbwet', niet ver genoeg gaan. Airbnb en andere platforms als Booking.com en Expedia worden te veel ontzien in de wet, vindt de Kamer.

De Kamer debatteerde maandag over de wet die gemeenten meer mogelijkheden moet geven om overlast aan te pakken. Experts zeiden eind vorig jaar al tegen NRC dat wet niet gaat werken zonder extra verplichtingen voor de platforms. Op Airbnb zijn de adressen van de advertenties niet openbaar.

In de wet wordt een zogenaamde registratieplicht geregeld, waarbij verhuurders hun huis moeten registreren bij de gemeente. Het nummer dat daarbij hoort, moet worden vermeld op de advertentie. Maar de platforms worden niet verplicht om advertenties zonder nummer te weigeren. Dat is uit de wet gehaald nadat Airbnb zelf mocht meepraten over de wet, bleek eerder uit onderzoek van NRC.

Kamerlid Sandra Beckerman (SP) vindt het „onbegrijpelijk” dat minister Kajsa Ollongren (Binnenlandse Zaken, D66) de platforms ongemoeid laat. „Komt dat doordat Airbnb aan heeft gezeten bij het maken van de wet?” Beckerman wil dat de platforms een boete krijgen als zij toch advertenties zonder registratienummer toelaten. Ook andere Kamerleden vindt dat de wet te veel afhankelijk is van het vertrouwen in verhuurders. „Denkt de minister dat malafide verhuurders vrijwillig zich bij de gemeente zal melden?”, vroeg Alexander Kops (PVV) zich af. Ook Daniel Koerhuis (VVD) wil dat de platforms verplicht worden een registratienummer op een advertentie te tonen en diende daarmee met Paul Smeulders (GroenLinks) een voorstel over in.

Minister Ollongren zegt dat zij ook wil dat platforms meer verplichtingen krijgen, maar wijst op Europese richtlijnen die dat onmogelijk maken. Verschillende Kamerleden stellen dat dit juridisch wel mogelijk is en wezen op wetgeving in andere EU-landen waar platforms wel boetes krijgen. Dat gebeurt onder meer in Parijs en Lissabon.

Volgens Ollongren zijn zulke boetes voor de rechtbank gesneuveld. De minister rekent erop dat de platforms vrijwillig meewerken zolang dit niet wettelijk is vastgelegd. Ollongren is wel een voorstander van hogere boetes voor malafide verhuurders en een verhuurdersverbod voor verhuurders die te vaak in de fout zijn gegaan.

Bron: <https://theworldnews.net/nl-news/kamer-wil-meer-verplichtingen-in-airbnbwet>

Goedemorgen Nederland - 7 september 2020 - 10:56

Wet moet woningverhuur aan banden leggen: 'Woningen zijn bedoeld om in te wonen, niet om in te cashen'

De Tweede Kamer debatteert maandag over de Wet toeristische verhuur van woonruimte, oftewel mensen die via platformen als Airbnb willen verdienen aan hun eigen woning. Daar is niets mis mee, maar als dat het hele jaar door gebeurt vinden bureaus dat vaak niet prettig.

In het wetsvoorstel wordt onder meer gepraat over een registratieplicht. Zo kan er meer toezicht worden gehouden op hoe vaak zo'n woning wordt verhuurd. Ook zouden gemeenten in moeten kunnen stellen dat woningen voor een maximumaantal nachten verhuurd kan worden.

'Dit is waar gemeenten zelf om vragen'

"Woningen zijn bedoeld om in te wonen en niet om in te cashen" stelt CDA-Kamerlid Julius Terpstra in *Goedemorgen Nederland*. "Er moet gehandhaafd worden en er moet gewerkt worden aan het oplossen van de woningnood. In deze wet krijgen de gemeenten handvatten om te gaan handhaven. Die hebben ze nu niet."

Terpstra is niet bang voor het extra werk dat dit voor gemeenten op kan leveren. "Dit is waar de gemeenten zelf om vragen. Gemeentes willen de leefbaarheid in wijken verbeteren en zelf handhaven. Dit is stap één."

Ook wil het CDA dat platforms zoals Airbnb zelf gaan bijdragen aan leefbare wijken. "Die verantwoordelijkheid moet groter worden."

'Onacceptabel'

D66-fractievoorzitter Rob Jetten vindt het heel goed dat minister Ollongren met dit wetsvoorstel komt. "Ik gun iedereen de mogelijkheid om een paar weekenden per jaar zijn huis te verhuren en daarmee wat extra geld te verdienen. Maar als je kijkt naar de grote steden waar je als starter, als politieagent of als leraar, eigenlijk geen woning meer kan krijgen. Dan is het onacceptabel als allerlei huizen worden opgekocht om het hele jaar door te verhuren. Dat verder beperken door gemeenten extra bevoegdheden te geven door daar tegen op te treden is heel verstandig."

LEES OOK: 'Beperk nieuwe regels, anders blijft woningtekort oplopen'

Door: Bert van Doorn

Bron: <https://wnl.tv/2020/09/07/wet-moet-woningverhuur-aan-banden-leggen-woningen-zijn-bedoeld-om-in-te-wonen-niet-om-in-te-cashen/>

WNL Op Zaterdag - 1 augustus 2020 - 16:29

'Beperk nieuwe regels, anders blijft woningtekort oplopen'

Bouwend Nederland verwacht grote problemen met de bouw van een deel van de miljoen woningen die gebouwd moeten worden om het woningtekort tegen te gaan. Nieuwe geluidsnormen van het kabinet zijn daar de oorzaak van. CDA-Tweede Kamerlid Martijn van Helvert vindt dat de problemen met wachtlijsten en hoge kosten al groot genoeg zijn.

"Je staat zo lang op een wachtlijst om een huurwoning te krijgen, en de koopprijs van woningen is onbetaalbaar", zegt Van Helvert in WNL Op Zaterdag op NPO Radio 1. "Op het moment dat we nog strengere regels aan onszelf gaan opleggen, dan vergroten we de crisis per direct."

Nog meer regels betekent dat mensen nog jaren extra op de wachtlijst voor een huurwoning moeten staan, zegt Van Helvert. Ook de prijzen van koopwoningen zullen dan nog verder doorstijgen. "Dit kan gewoon niet", aldus het Kamerlid.

Meer bouwen

"We hebben de minister gevraagd ervoor te zorgen dat nieuwe regels, die we nog moeten vastleggen, dat die nooit kunnen bewerkstelligen dat we minder kunnen bouwen. We moeten juist meer bouwen", zegt Van Helvert.

Door: Tom Janssen

Bron: <https://wnl.tv/2020/08/01/beperk-nieuwe-regels-anders-blijft-woningtekort-oplopen/>

Extra bron:

- https://www.youtube.com/watch?v=BT9F_Xd3k8I

(Wet moet woningverhuur aan banden leggen: 'Woningen bedoeld om in te wonen, niet om in te cashen')

- <https://www.youtube.com/watch?v=MnISXuAeZmg&feature=youtu.be>

('Beperk nieuwe regels, anders blijft woningtekort oplopen')

Kamer wil strengere aanpak misbruik woningverhuur aan toeristen

Vandaag, 16:10 • [Binnenland](#)

Deel dit artikel



Kamer wil strengere aanpak misbruik woningverhuur aan toeristen. JRM

Misbruik, overlast en andere negatieve effecten van tijdelijke verhuur van particuliere woningen aan toeristen, moet veel harder worden aangepakt. Het wetsvoorstel dat minister Kajsa Ollongren (Binnenlandse Zaken) daartoe heeft ingediend, gaat niet ver genoeg, zeggen partijen tijdens een overleg in de Tweede Kamer.

Zo willen partijen, onder meer de VVD, dat er een hogere boete komt voor mensen die de regels voor toeristische verhuur aan hun laars lappen. Dat zou 8700 euro moeten worden, twee keer zoveel als de minister voorstelt. Ook moet de handhaving van misbruik beter worden geregeld. Daarbij blijven platforms die de tijdelijke woningen aanbieden namens de verhuurders, zoals Airbnb, nu onterecht buiten schot, vinden veel partijen. De verantwoordelijkheid voor de handhaving wordt nu te veel bij gemeenten gelegd.

Voor de toeristische verhuur van woningen moeten particuliere aanbieders zich registreren bij de gemeente. Onder meer VVD en GroenLinks willen dat platforms geen advertenties meer mogen plaatsen van verhuurders zonder registratienummer. Zo kan makkelijker worden gecontroleerd of de woningen die worden aangeboden aan toeristen, van particulieren zijn en niet van vastgoedbedrijven.

Op zich vindt de Kamer het prima als mensen hun woning af en toe tijdelijk verhuren aan toeristen, bijvoorbeeld als zij zelf op vakantie gaan en een zakcentje eraan over kunnen houden. Maar volgens het CDA is het fenomeen de afgelopen jaren uitgegroeid tot een "keiharde miljardenbusiness". Ook is het ongewenst dat woningen worden onttrokken aan de toch al krappe woningvoorraad, stelt de Kamer. Ook zorgen tijdelijke bewoners in sommige wijken voor veel overlast en staat daardoor de leefbaarheid in buurten onder druk.

Bron:

https://www.dvhn.nl/binnenland/Kamer-wil-strengere-aanpak-misbruik-woningverhuur-aan-toeristen-25995136.html?harvest_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F&harvest_referrer=https%3A%2F%2Ftoestemming.ndcmmediagroep.nl%2F%3Ftoken%3Da56d3f87-5278-433e-b9df-c17ddf526e66

Tweede Kamer wil strengere eisen voor woningverhuur aan toeristen

7 sep 2020, 16:28



De overheid moet de negatieve gevolgen van woningverhuur aan toeristen veel harder aanpakken. De Tweede Kamer wil daarom dat er meer eisen worden gesteld aan verhuurders én online platforms als Airbnb.

Het probleem zit onder meer in de overlast die toeristen veroorzaken in de omgeving van de door hen gehuurde huizen. Minister Kajsa Ollongren van Binnenlandse Zaken heeft eerder een wetsvoorstel ingediend om dit soort problemen beter aan te kunnen pakken, maar haar plannen gaan veel partijen in de Tweede Kamer niet ver genoeg.

Lees ook: Huurprijzen rijzen de pan uit: hoogste stijging in zes jaar tijd

Zo willen meerdere partijen, waaronder regeringspartij VVD, dat er een hogere boete komt voor verhuurders die de regels voor toeristische verhuur aan hun laars lappen. Het bedrag zou daarom naar 8.700 euro verhoogd moeten worden, twee keer zoveel als minister Ollongren voorstelt in haar nieuwe wet.

Verantwoordelijkheid naar Airbnb

Ook moet de handhaving van misbruik beter worden geregeld. De verantwoordelijkheid voor de controles wordt nu te veel bij gemeenten gelegd. Hierdoor blijven de online platforms die de tijdelijke woningen aanbieden namens de verhuurders, zoals Airbnb, nu onterecht buiten schot, vinden veel partijen.

Lees ook: Amsterdam werkt toch aan vergunningenstelsel vakantieverhuur via Airbnb

Voor de toeristische verhuur van woningen moeten particuliere aanbieders zich registreren bij de gemeente. Onder meer VVD en GroenLinks willen dat platforms geen advertenties meer mogen plaatsen van verhuurders zonder registratienummer. Zo kan makkelijker gecontroleerd worden of de aangeboden woningen van particulieren zijn en niet van vastgoedbedrijven.

Zakcentje? 'Keiharde miljardenbusiness'

Op zich vindt de Tweede Kamer het prima als mensen hun woning af en toe tijdelijk verhuren aan toeristen, bijvoorbeeld als zij zelf op reis gaan en er een zakcentje aan willen verdienen. Maar volgens coalitiepartij CDA is het fenomeen de afgelopen jaren uitgegroeid tot een "keiharde miljardenbusiness".

Lees ook: Op de bonnefooi op vakantie raakt uit de mode: alles anders door boekingwebsites

Ook is het ongewenst dat er door de vakantieverhuur woningen van de toch al krappe huizenmarkt verdwijnen, stellen verschillende partijen. Daarnaast zorgen de tijdelijke bewoners in sommige wijken voor veel overlast en staat daardoor de leefbaarheid in buurten onder druk.

ANP

Bron: <https://www.hartvannederland.nl/nieuws/2020/strengere-eisen-woningverhuur-aan-toeristen/>

Extra bronnen:

- <https://www.hartvannederland.nl/nieuws/2020/amsterdam-werkt-toch-aan-vergunningenstelsel-vakantieverhuur-via-airbnb/>

- <https://www.hartvannederland.nl/nieuws/2019/1169990/>

Kamer wil strengere aanpak misbruik woningverhuur aan toeristen



07-09-2020 17:11 | Binnenlandse Zaken ANP

DEN HAAG - Misbruik, overlast en andere negatieve effecten van tijdelijke verhuur van particuliere woningen aan toeristen, moet veel harder worden aangepakt. Het wetsvoorstel dat minister Kajsa Ollongren (Binnenlandse Zaken) daartoe heeft ingediend, gaat niet ver genoeg, zeggen partijen tijdens een overleg in de Tweede Kamer.

Zo willen partijen, onder meer de VVD, dat er een hogere boete komt voor mensen die de regels voor toeristische verhuur aan hun laars lappen. Dat zou 8700 euro moeten worden, twee keer zoveel als de minister voorstelt. Ook moet de handhaving van misbruik beter worden geregeld. Daarbij blijven platforms die de tijdelijke woningen aanbieden namens de verhuurders, zoals Airbnb, nu onterecht buiten schot, vinden veel partijen. De verantwoordelijkheid voor de handhaving wordt nu te veel bij gemeenten gelegd.

Voor de toeristische verhuur van woningen moeten particuliere aanbieders zich registreren bij de gemeente. Onder meer VVD en GroenLinks willen dat platforms geen advertenties meer mogen plaatsen van verhuurders zonder registratienummer. Zo kan makkelijker worden gecontroleerd of de woningen die worden aangeboden aan toeristen, van particulieren zijn en niet van vastgoedbedrijven.

Op zich vindt de Kamer het prima als mensen hun woning af en toe tijdelijk verhuren aan toeristen, bijvoorbeeld als zij zelf op vakantie gaan en een zakcentje eraan over kunnen houden. Maar volgens het CDA is het fenomeen de afgelopen jaren uitgegroeid tot een "keiharde miljardenbusiness". Ook is het ongewenst dat woningen worden onttrokken aan de toch al krappe woningvoorraad, stelt de Kamer. Ook zorgen tijdelijke bewoners in sommige wijken voor veel overlast en staat daardoor de leefbaarheid in buurten onder druk.

Bron: <https://www.transport-online.nl/site/118536/kamer-wil-strengere-aanpak-misbruik-woningverhuur-aan-toeristen/>

Kamer achter beperking particuliere woningverhuur aan toeristen

ANP Vandaag 15:48 Gewijzigd Vandaag 19:17

De tijdelijke verhuur van particuliere woningen en kamers aan toeristen, wordt begin volgend jaar verder aan banden gelegd. Zo moeten aanbieders zich registreren bij de gemeente, zodat die kan controleren of de adressen kloppen en alles volgens de regels verloopt. Ook overtredingen, misbruik, overlast en andere ongewenste effecten van de toeristische verhuur worden harder aangepakt, onder meer met boetes.

De Tweede Kamer steunt het wetsvoorstel dat minister Kajsa Ollongren (Binnenlandse Zaken) heeft ingediend en zal het op bepaalde punten aanscherpen, bleek in het overleg. Zo komt er een hogere boete voor aanbieders die de regels voor toeristische verhuur aan hun laars lappen, zoals het langdurig verhuren van woningen. De VVD en SP dienden hiervoor een wijzigingsvoorstel in, waar Ollongren zich in kon vinden. Dat betekent dat de boete kan uitkomen op 8700 euro, twee keer zoveel als de minister zelf voorstelde.

Op zich is er volgens de minister en de Kamer niks mis mee als mensen hun woning af en toe kort verhuren aan toeristen, bijvoorbeeld als zij zelf op vakantie gaan. Maar volgens het CDA is het fenomeen de afgelopen jaren uitgegroeid tot een „keiharde miljardenbusiness“. Ook is het ongewenst dat woningen worden onttrokken aan de toch al krappe woningvoorraad en zorgt het verblijf van veel toeristen in sommige wijken voor overlast en staat daardoor de leefbaarheid onder druk. Daarnaast leidt de verhuur tot oneerlijke concurrentie met de hotelbranche.

De Kamer dringt erop aan dat de handhaving van overtredingen beter wordt geregeld en niet alleen een verantwoordelijkheid is van de gemeente. De platforms die de tijdelijke woningen aanbieden namens de verhuurders, zoals Airbnb, blijven nu onterecht te veel buiten schot, vinden veel partijen. Zo willen onder meer VVD en GroenLinks dat de verhuurplatforms geen advertenties mogen plaatsen als daar geen registratienummer van de verhuurders in staat.

Maar volgens Ollongren is zo'n verbod lastig, omdat het moet voldoen aan Europese richtlijnen. Ze wil deze aanpassingen via Brussel regelen, maar dat traject duurt nog even. In de tussentijd gaat ze door met het wetsvoorstel, zodat die op 1 januari kan ingaan en gemeenten ermee aan de slag kunnen. Sommige gemeenten hadden al beperkingen ingevoerd, maar die hielden niet allemaal stand voor de rechter.

De Tweede Kamer stemt op 22 september over de wet en alle wijzigingsvoorstellen.

Bron: <https://www.rd.nl/vandaag/binnenland/kamer-achter-beperking-particuliere-woningverhuur-aan-toeristen-1.1692822>



In de aflevering 'Slapend Rijk' zoomt VPRO Tegenlicht in op de problemen die gemoeid zijn met Airbnb in onze hoofdstad. Maar wat doet de gemeente om overlast tegen te gaan? En hoe zit het met andere steden, ook wat betreft het innen van belasting?

In 2014 sluit de gemeente Amsterdam een overeenkomst met Airbnb. Hierin belooft het digitale woningdeelfplatform om samen te werken met de gemeente in de strijd tegen illegaal hotelverhuur via Airbnb. Daarnaast is het bedrijf verantwoordelijk voor het innen van belasting voor de gemeente. Het gaat om de toeristenbelasting van vijf procent, die de stad vorig jaar 5,5 miljoen opleverde.

Deze afspraak maakt Amsterdam niet alleen landelijk, maar ook Europees voorloper op het gebied van Airbnb-beleid. Maar de overeenkomst heeft het probleem niet opgelost: Airbnb wordt steeds populairder in de grachtenstad en daarmee stijgt ook de overlast veroorzaakt door toeristen. De nieuwe drukte gaat gepaard met het geluid van kletterende trolleykoffers en schreeuwende mensen. Ook in de voorheen rustige straatjes van Amsterdam is dit een alledaags beeld.

Maastricht

Peter Debets, de woordvoerder van wethouder economie John Aarts: 'Momenteel zijn we bezig met een onderzoek naar Airbnb in de gemeente. Hierbij kijken we naar drie punten: de omvang, eventuele ongewenste effecten voor bewoners en de gevolgen voor de hotelmarkt. Hotels in de regio hebben namelijk geklaagd over oneerlijke concurrentie. Toeristenbelasting wordt geheven, dit doen we door zelf op zoek te gaan naar adressen van huurders op airbnb.com. Deze geven we door aan een regionaal belastingbureau.'

Aantal woningen op Airbnb: ongeveer 350 (eigen onderzoek)

Aanpak overlast

En dat vraagt om maatregelen. Een groot deel van de toeristenbelasting die Amsterdam int via Airbnb, wordt dan ook geïnvesteerd in het controleren van dezelfde markt. Wethouder Wonen en Wijk aanpak, Laurens Ivens: 'We hebben onlangs drie miljoen euro extra gestopt in de handhaving van het Airbnb beleid. Sinds kort maken we gebruik van een online researchteam dat via de website van Airbnb op zoek gaat naar verdachte verhuurders en woningen. Ook zetten we *mystery guests* in, die doen alsof ze toerist zijn en checken of alles wel legaal gebeurt.' Daarnaast zijn de boetes verhoogd tot het wettelijke maximum van 20.000 euro. 'Deze kunnen fiks oplopen bij herhaalde overtredingen', waarschuwt Ivens.

Maar omdat Airbnb niet bereid is de gegevens van verhuurders te delen, blijft een systematische regulering van de ruwweg 18.000 Airbnb woningen in Amsterdam uit. 'Daarom voerden we een wetsvoorstel in bij de Tweede Kamer. Het doel is om verhuurders die boekingsites gebruiken, te verplichten zich te registreren bij de gemeente. Zo hebben we een duidelijker overzicht van wie er woningen verhuurt.' De meerderheid van de Kamer staat achter het idee en de bal ligt nu bij minister Stef Blok van Wonen en Rijksdienst, hoewel die eerder aangaf het idee niet te steunen. 'Meldplicht zou een beperking vormen voor de gastvrijheidseconomie', liet hij de NOS in juli weten.

Utrecht

Wethouder Jeroen Kreijkamp van economische zaken: 'We zien Airbnb als een welkome toevoeging op ons reguliere toerisme. Wel streven we naar eerlijke concurrentie, dus er moet toeristenbelasting betaald worden. Informatieuitwisseling met Airbnb is echt onmogelijk, vandaar dat we nu aan het kijken zijn hoe we het beste belasting kunnen heffen. In tegenstelling tot Amsterdam hebben we weinig tot geen klachten van illegale verhuur en huisjesmelkers.'

Aantal woningen op Airbnb: ongeveer 2.700

Makkelijker zou het zijn als de gemeente Amsterdam de omweg via de Tweede Kamer niet hoefde te maken en over de gegevens in het bezit van Airbnb beschikte. Dat zit er vooralsnog niet in. Wel zitten de twee partijen, die in 2014 beloofden elkaar niet in het kwade daglicht te zetten, alweer aan de onderhandeltafel. 'Ik wil nog niks over de details uitweiden, maar we zijn samen op zoek

naar oplossingen', legt Ivens uit. 'Airbnb is als deelplatform niet de schuldige, dat zijn de verhuurders die zich niet aan de regels houden.'

Groningen

Wethouder Roeland van der Graaf, stadsontwikkeling: 'In Groningen hebben we besloten geen Airbnb beleid te voeren, omdat er weinig meldingen van overlast zijn. Op de planning staat wel het inventariseren van de grootte van Airbnb in de stad. We volgen de ontwikkelingen wel, maar Groningen is natuurlijk geen Amsterdam.'

Aantal woningen op Airbnb: ongeveer 600

Europese samenwerking

Wereldwijd zijn verschillende steden in contact met elkaar om de handhaving van Airbnb verhuurders te verbeteren. Ook Amsterdam, de eerste stad in Europa die een overeenkomst sloot met het deelplatform, doet hieraan mee. 'Eerder dit jaar waren de burgemeesters van onder andere Athene, New York en Toronto op bezoek in Amsterdam. We hopen door deze samenwerking de handhaving te perfectioneren, ondanks dat we gebonden zijn aan verschillende wetten', legt Ivens uit. Begin november is het vervolg van deze gesprekken, dan komen de burgemeesters elkaar tegen in Barcelona.

In de tussentijd wachten Amsterdammers op de uitkomst van de onderhandelingen tussen de gemeente en Airbnb. Ook zijn de ogen gericht op nieuwe signalen uit Den Haag, die niet alleen voor Amsterdam, maar ook voor andere gemeentes in Nederland gevolgen kunnen hebben.

Bron: <https://www.vpro.nl/programmas/tegenlicht/lees/bijlagen/2016-2017/slapend-rijk/airbnb-in-nederland.html>

Airbnb en overlast: wat kunnen verhuurder, gemeente en VvE nu doen? En wat voegt de Wet aanpak woonoverlast toe?

Geplaatst op 10/01/2017 door Michel Vols



De verhuur van panden via websites als Airbnb leidt tot de nodige problemen. Buurtbewoners ervaren overlast, de woningmarkt en leefbaarheid raken verstoord en soms is de verhuur ook gevaarlijk voor de gebruikers van de gebouwen (denk aan brandgevaar). In de praktijk zijn het een aantal instanties die veelal optreden tegen verhuurders die Airbnb gebruiken. Zo stappen woningcorporaties naar de rechter om huurders die hun woning onderverhuren via sites als Airbnb te dwingen om hun woning te ontruimen. [Ik schreef daar eerder al eens een kort stukje over.](#)

De jurisprudentie laat zien dat deze strategie wisselend succes heeft. Soms wint de corporatie (zie Rechtbank Amsterdam 7 juli 2015, [ECLI:NL:RBAMS:2015:4335](#); Gerechtshof Amsterdam 22 september 2015, [ECLI:NL:GHAMS:2015:3938](#)), maar soms ook niet (zie Rechtbank Rotterdam 6 november 2015, [ECLI:NL:RBROT:2015:7899](#)). De recente jurisprudentie laat zien dat ook gemeenten – in het bijzonder de gemeente Amsterdam – en Vereniging van Eigenaars actief zijn in het tegengaan van (problemen veroorzaakt door) Airbnb. In deze blog geef ik een overzicht van de meest recente uitspraken. Ook ga ik in op de mogelijkheden van de Wet aanpak woonoverlast, die op 22 december 2016 door de Tweede Kamer is aangenomen.

Vergunningen & Airbnb verhuur

De gemeente Amsterdam heeft op basis van het bestemmingsplan een speciale aanpak van *short stay*-verhuur via Airbnb ontwikkeld. In een casus heeft het bestuur van de bestuurscommissie de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van short stay afgewezen. Er zijn volgens het bestuur al genoeg woningen aan de woningvoorraad onttrokken ten behoeve van short stay. De rechtbank acht de weigering van de vergunning onrechtmatig: de aanvraag is ingediend in 2013 en de vergunning mag niet opeens worden geweigerd wegens nieuw beleid in 2014 (Rechtbank Amsterdam 19 mei 2016, [ECLI:NL:RBAMS:2016:3089](#)).

In een eerdere zaak komt de rechtbank tot een soortgelijke conclusie. Het is volgens de rechter niet voldoende gemotiveerd waarom wel een onttrekkingsvergunning is verleend op grond van de Huisvestingswet, maar dat de omgevingsvergunning op basis van het short stay beleid moet worden geweigerd (Rechtbank Amsterdam 3 november 2015, [ECLI:NL:RBAMS:2015:7528](#). Zie voor een soortgelijke zaak: Rechtbank Amsterdam 6 juni 2016, [ECLI:NL:RBAMS:2016:3615](#)).

In weer een andere zaak wil een eigenaar een voormalig verpleeghuis ombouwen tot short stay appartementen, maar weigert het college van B&W een onttrekkingsvergunning. De rechter oordeelt dat een dergelijke vergunning wel nodig is en dat de weigering niet onrechtmatig is (Rechtbank Amsterdam 22 juli 2016, [ECLI:NL:RBAMS:2016:4639](#)).

Bestaande illegale hotels

Soms pakt het college reeds bestaande illegale situaties aan. Zo legt het college van B&W preventieve lasten onder dwangsom op wegens het (dreigende) verhuren van woningen via Airbnb. De rechter acht de meeste van de opgelegde lasten rechtmatig (Rechtbank Amsterdam 8 juli 2016, [ECLI:NL:RBAMS:2016:4256](#)). In andere zaken is de wijze van optreden wat ingewikkeld, want in zie casus legt het college van B&W volgens de uitspraken zowel een last onder bestuursdwang op, past zij ook spoedeisende bestuursdwang toe en sluit zij voor drie maanden de woning waarin de illegale verhuuractiviteiten plaatsvinden. Doorgaans is de reden voor het optreden het brand- en vluchtongevallig gebruik van het gebouw als ook strijd met het bestemmingsplan

(zie bijvoorbeeld Rechtbank Amsterdam 7 juli 2016, [ECLI:NL:RBAMS:2016:4167](#)).

Bestuurlijke boete & Airbnb verhuur

Het college van B&W kan ook besluiten tot het opleggen van een bestuurlijke boete in het geval dat de verhuur via Airbnb in strijd is met de Huisvestingswet. In een aantal zaken legt het college forse boetes op (tot wel 12.000 euro, zie ABRvS 12 oktober 2010, [ECLI:NL:RVS:2010:2693](#)), al wordt die boete soms wel wat gematigd door de rechter (zie Rechtbank Amsterdam 29 september 2016, [ECLI:NL:RBAMS:2016:6187](#)).

VvE's en verhuur via Airbnb

Ook treden Verenigingen van Eigenaars (VvE) op tegen appartementsgerechtigden die hun appartementen verhuren via Airbnb. Een algemene ledenvergadering van een Amsterdamse VvE bepaalt bijvoorbeeld dat de verhuur voor toeristische doeleinden voor maximaal 60 dagen per jaar is toegestaan. De VvE sluit daarbij aan bij de publiekrechtelijke eisen die de gemeente Amsterdam stelt aan verhuur via Airbnb. Eén appartementsgerechtigde wil uit vrees voor overlast de toeristische verhuur van appartementen helemaal verbieden en stapt naar de rechter. De rechter oordeelt dat verhuur via Airbnb in strijd is met het pensionverbod uit de splitsingsakte van deze specifieke VvE. Het besluit van de ledenvergadering om verhuur tot 60 dagen per jaar toe te staan is in strijd met de splitsingsakte en daarom nietig (Rechtbank Amsterdam 29 oktober 2015, [ECLI:NL:RBAMS:2015:9967](#)).

Een soortgelijke uitspraak volgt nadat een ledenvergadering als proef toestaat dat appartementen via Airbnb worden verhuurd. De Rechtbank Amsterdam oordeelt dat dit besluit in strijd is met de splitsingsakte. Het maakt daarbij niet uit dat de appartementsgerechtigde zich houdt aan de regels die de gemeente Amsterdam hanteert voor verhuur via Airbnb (Rechtbank Amsterdam 14 januari 2016, [ECLI:NL:RBAMS:2016:2120](#)).

In een andere casus oordeelt het Gerechtshof Amsterdam eveneens dat verhuur (via een website) van een appartement als vakantiewoning in strijd met de splitsingsakte is (Gerechtshof Amsterdam 14 april 2016, [ECLI:NL:GHAMS:2016:1415](#). Zie voor soortgelijke zaken: Rechtbank Rotterdam 10 augustus 2016, [ECLI:NL:RBROT:2016:6236](#); Rechtbank Den Haag 14 september 2016, [ECLI:NL:RBDHA:2016:11580](#); Gerechtshof Amsterdam 25 oktober 2016, [ECLI:NL:GHAMS:2016:4274](#)).



De Wet aanpak woonoverlast en Airbnb

De instrumentenkist van gemeenten om overlast veroorzaakt vanwege de verhuur van een woning via sites als Airbnb zal de komende tijd waarschijnlijk verder uitgebreid worden. Op 22 december van 2016 stemde de Tweede Kamer bijna unaniem in met het "[Initiatiefvoorstel-Tellegen Wet aanpak woonoverlast](#)". Dit wetsvoorstel beoogt artikel 151d aan de Gemeentewet toe te voegen. Deze bepaling zal als volgt gaan luiden:

1. De raad kan bij verordening bepalen dat degene die een woning of een bij die woning behorend erf gebruikt of tegen betaling in gebruik geeft aan een persoon die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen is ingeschreven, er zorg voor draagt dat door gedragingen in of vanuit die woning of dat erf of in de onmiddellijke nabijheid van die woning of dat erf geen ernstige en herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt.
2. De in artikel 125, eerste lid, bedoelde bevoegdheid tot oplegging van een last onder bestuursdwang wegens overtreding van het in het eerste lid bedoelde voorschrift wordt uitgeoefend door de burgemeester. De burgemeester oefent de bevoegdheid uit met inachtneming van hetgeen daaromtrent door de raad in de verordening is bepaald en slechts indien de ernstige

en herhaaldelijke hinder redelijkerwijs niet op een andere geschikte wijze kan worden tegengegaan.

3. Onverminderd de laatste volzin van het tweede lid kan de last, bedoeld in de eerste volzin van dat lid, een verbod inhouden om aanwezig te zijn in of bij de woning of op of bij het erf. Het verbod geldt voor een periode van tien dagen. De artikelen 2, tweede lid, en vierde lid, aanhef en onder a en b, 5, 6, 8, eerste lid, aanhef en onder a en b, 9 en 13 van de Wet tijdelijk huisverbod zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de burgemeester bij ernstige vrees voor verdere overtreding de looptijd van het verbod kan verlengen tot ten hoogste vier weken.

Het eerste lid van art. 151d Woningwet is gewijzigd na het aannemen van een [amendement](#) ingediend door de VVD en de SP. Eerst konden alleen gebruikers van een woning (denk aan eigenaren die hun woning bewonen, huurders, kraakwachten of krakers) een last onder bestuursdwang of dwangsom (een 'gedragsaanwijzing') opgelegd krijgen in het geval van ernstige hinder. Door het amendement kunnen ook personen die de woning 'tegen betaling in gebruik geeft aan een persoon die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen is ingeschreven' een gedragsaanwijzing opgelegd krijgen. In het laatstgenoemde geval zal dat waarschijnlijk een zeer forse last onder dwangsom zijn die wordt opgelegd aan de eigenaar van de verhuurde woning. De gedragsaanwijzing zal de eigenaar verplichten om herhaling van de ernstige hinder te voorkomen.

Het is nog niet zeker of de gereedschapskist daadwerkelijk wordt uitgebreid. Het wetsvoorstel zal nu namelijk door de Eerste Kamer worden besproken. Wordt dus vervolgd!

Bron: <http://www.openbareorderecht.nl/index.php/airbnb-en-overlast-kunnen-verhuurder-gemeente-en-vve-nu-en-voegt-wet-aanpak-woonoverlast-toe/>



Ivens ontevreden over 'Airbnb-wet' van minister

3 december 2019, 06.51 uur · Door Redactie

Wethouder Laurens Ivens (Wonen) vindt de registratieplicht voor huiseigenaren die hun huis aan toeristen verhuren, die minister Stientje van Veldhoven wil invoeren, niet ver genoeg gaan. Ook wethouders in Rotterdam, Den Haag en Utrecht hebben kritiek.

De 'Airbnb-wet' is gisteren naar de Tweede Kamer gestuurd. Huiseigenaren die verhuur niet registreren, moeten straks een boete van maximaal 83.000 euro krijgen. Gemeenten moeten de regels wel zelf gaan handhaven.

Ivens zegt tegen de [NRC](#) dat hij vindt dat verhuursites als Airbnb, Booking en Expedia ook verplichtingen moeten krijgen. 'Als platforms geen verplichtingen krijgen, dan is het een halve maatregel. Ik wil de gegevens van de onwelwillende verhuurders. Maar als een platform nog steeds een advertentie van hen kan plaatsen, wat heb ik daar dan aan?'

Van Veldhoven stelt in een reactie op de kritiek dat strengere regels vanwege Europese richtlijnen op dit moment niet mogelijk zijn. 'Om verdergaande maatregelen richting de platforms mogelijk te maken is langdurige inzet in Brussel vereist.'

In Amsterdam geldt al [een meldplicht](#) voor vakantieverhuur. Woningen mogen maximaal dertig dagen per jaar worden verhuurd, wie geen melding maakt kan een boete krijgen van minimaal 6000 euro.

Bron: <https://www.at5.nl/artikelen/198648/ivens-ontevreden-over-airbnb-wet-van-minister>

Felle kritiek van grote steden op plannen voor regulering Airbnb

10 december 2019

[Klanttevredenheid](#) [Ontwikkeling](#) [Overheid](#) [Risicomanagement](#) [Vastgoedmarkt](#)

De overheid wil de regels voor Airbnb reguleren om de wildgroei tegen te gaan. Maar de grote steden zijn verre van overtuigd dat de plannen die het Rijk nu op tafel legt ook daadwerkelijk uitvoerbaar zijn. Dat komt omdat nu alleen de verhuurders verplichtingen opgelegd krijgen. Platforms als Booking.com en Airbnb blijven buiten schot. Volgens de verantwoordelijke wethouders van Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag is dat een gemiste kans. De wet die minister Van Veldhoven van Wonen naar de Tweede Kamer heeft gestuurd, gaat volgens hen niet ver genoeg.

Opsporing van illegale verhuur wordt bemoeilijkt

De Airbnb wet voorziet in een registratieplicht voor mensen die hun woning willen verhuren. De gemeenten moeten zelf zorgen voor de handhaving van die registratieplicht. Platforms als Expedia en Booking.com hoeven echter niet te controleren of een woning heeft voldaan aan de registratieplicht. Hoewel op illegale verhuur hoge boetes komen te staan, is de kans dat een huurder die zich niet registreert tegen de lamp loopt niet groot.



Overlast door vakantieverhuur voor omwonenden

De regels voor Airbnb zijn juist opgesteld om overlast door toeristische verhuur te verminderen. Illegale hotels in Amsterdam en huurders die tot diep in de nacht overlast geven met feesten zijn een bron van ergernis voor reguliere bewoners. Door nu de registratieplicht in te voeren, kunnen gemeenten het aantal woningen dat beschikbaar is voor Airbnb beperken. Maar platform Airbnb deelt de adressen van woningen niet met de gemeente, dus is handhaving nauwelijks uitvoerbaar volgens de gemeenten.

Gemeenten moeten zelf vragen om gegevens van verhuurders

De online platforms voor Airbnb mogen ook advertenties plaatsen van verhuurders die geen registratienummer hebben. Gemeenten willen uiteraard graag de gegevens van die verhuurders zodat er kan worden gehandhaafd. Maar die krijgen ze alleen als ze er zelf om vragen. Gevolg is dat ambtenaren dus voortdurend de advertenties in de gaten moeten houden om mogelijke overtreders te kunnen opsporen. Dat vraagt een enorme personele inzet die de gemeenten niet beschikbaar hebben.

Volgens minister Van Veldhoven is deze wet het maximaal haalbare. Om de online platforms verplichtingen op te leggen moet overleg op Europees niveau plaatsvinden, schrijft zij aan de Tweede Kamer. De platforms zijn namelijk niet meer dan een tussenpersoon en hen kan geen verplichting worden opgelegd voor het wel of niet plaatsen van een advertentie voor toeristische verhuur.

Bron: NRC

Bron: <https://www.vastgoedbs.nl/nieuws/felle-kritiek-grote-steden-op-plannen-regulering-airbnb/>



Wet- & Regelgeving

Raad van State: verhuur woonhuis op Airbnb zonder vergunning is illegaal

Gepubliceerd op: 31 januari 2020

De Raad van State maakte op 29 januari 2020 in een uitspraak in Amsterdam duidelijk dat een woning niet zonder vergunning aan toeristen mag worden verhuurd. De Nederlandse woningwet verbiedt namelijk dat een woonruimte zonder toestemming aan de woningvoorraad wordt onttrokken. Koninklijke Horeca Nederland (KHN) strijdt al jaren tegen de illegale verhuur van woonruimte via platformen zoals Airbnb. Dit soort particuliere aanbieders ontduiken namelijk niet alleen de vergunningplicht, maar bijvoorbeeld ook regelmatig de afdracht van toeristenbelasting. KHN dringt er bij de Tweede Kamer op aan haast te maken met betere wet- en regelgeving en handhavingmogelijkheden rondom dit soort verhuur.

De [uitspraak van de Raad van State in Amsterdam](#) is relevant voor alle Nederlandse gemeenten. Voor zover bekend zijn er namelijk geen gemeenten waar een vergunning voor toeristische verhuur van woonruimte is afgegeven. De verhuur via een platform als Airbnb op meer dan 30.000 adressen is hiermee dus feitelijk illegaal.

Lobby KHN: eerlijk speelveld in hotelmarkt

[KHN strijdt al jaren voor een registratie- en vergunningplicht](#). Door de vergunningplicht is de gemeente beter in staat een efficiëntere handhaving uit te voeren, na te gaan of er aan de regels wordt voldaan en is het ook inzichtelijk waar en hoe vakantieverhuur plaatsvindt. De pakkans is ook groter en er zal een preventieve werking vanuit gaan. Wij vinden dat de oneerlijke concurrentie die hotels ervaren van deze platformen moet worden aangepakt. Het is natuurlijk niet aan hoteliers en toeristen uit te leggen dat verhuurders op Airbnb geen belasting betalen en niet gecontroleerd worden op bijvoorbeeld brandveiligheid. Ook moet er een maximum worden gesteld aan het aantal verhuurdagen van een woning in een gebied. Een woonhuis is immers geen hotel.

Wij gaan door! Snelle invoering van nieuwe wetgeving

De Tweede Kamer spreekt in de komende maanden over nieuwe nationale wetgeving, waardoor aanbieders op Airbnb door gemeenten verplicht kunnen worden zich te registreren bij de overheid. Dat is op zich een goede eerste stap maar nog niet voldoende. [KHN pleit in aanloop naar deze kamerbehandeling](#) voor verplichte medewerking van deze platformen als het gaat om toezicht op verhuurders die hierop actief zijn. Zodat er een betere controle en handhaving van onder andere de belastingplicht, brandveiligheidswetgeving en legionellapreventie kan plaatsvinden. Concreet betekent dit dat in de nieuwe wetgeving de verplichting moet worden opgenomen dat platformen zoals Airbnb belangrijke informatie met toezichthouders moeten delen. Denk aan informatie over wie als verhuurder op Airbnb actief is en hoeveel overnachtingen jaarlijks op een adres plaatsvinden.

Bron: <https://www.khn.nl/nieuws/raad-van-state-verhuur-woonhuis-op-airbnb-zonder-vergunning-is-illegaal>



Fout in Amsterdamse regels voor woningverhuur aan toeristen

Gepubliceerd op 29 januari 2020

De gemeente Amsterdam biedt haar inwoners ten onrechte de mogelijkheid om vrijstelling te vragen van het verbod om zonder vergunning een woning aan toeristen te verhuren. Deze vrijstellingsmogelijkheid is in strijd met de Huisvestingswet en is daarom 'onverbindend'. Dit betekent dat de gemeentelijke vrijstelling voor woningverhuur in Amsterdam niet meer geldt. Dit volgt uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van vandaag (29 januari 2020).

Huisvestingswet

De Huisvestingswet bepaalt dat het verboden is om door de gemeente aangewezen woonruimte 'te onttrekken aan de woningvoorraad'. Als dat verbod voor een woning geldt, dan wil dat zeggen dat de woning niet mag worden verhuurd aan bijvoorbeeld toeristen, ook al is dat maar voor een korte periode. Zo'n verbod geldt echter niet als je hiervoor een vergunning van de gemeente hebt. Heb je zo'n vergunning niet, dan kan de gemeente een boete opleggen. Dit overkwam een inwonster van Amsterdam toen zij in 2018 haar woning voor vijf dagen verhuurde aan Amerikaanse toeristen. Ze kreeg een boete van € 6.000, omdat zij deze verhuur niet vooraf had gemeld bij de gemeente. Ze was het niet eens met de boete en kwam in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, nadat ze eerder bij de rechtbank ongelijk had gekregen.

Onverbindend

In de Amsterdamse huisvestingsverordening staat dat inwoners de wettelijk verplichte vergunning niet hoeven aan te vragen als zij aan bepaalde voorwaarden voldoen. Zo moeten zij de verhuur van hun woning vooraf melden aan de gemeente. Maar naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak is de gemeente helemaal niet bevoegd om inwoners vrijstelling te verlenen van de wettelijke vergunningplicht. Dat staat de Huisvestingswet namelijk niet toe. Daarom heeft de Afdeling bestuursrechtspraak de vrijstellingsmogelijkheid in de Amsterdamse huisvestingsverordening 'onverbindend verklaard'. Dat betekent dat deze vrijstellingsmogelijkheid niet meer bestaat en niemand daar meer gebruik van kan maken.

Gevolgen van de uitspraak

De uitspraak betekent dat de verhuurster aan wie de gemeente in deze zaak een boete had opgelegd, deze boete niet hoeft te betalen. Ondanks dat zij de Huisvestingswet heeft overtreden door zonder vergunning haar woning te verhuren aan toeristen. De gemeente Amsterdam heeft de boete namelijk opgelegd, omdat zij niet aan de meldplicht had voldaan. Maar deze meldplicht, die het verhuurverbod opheft, had niet in de huisvestingsverordening mogen worden opgenomen. Voor overtreding van die meldplicht kon daarom geen boete worden opgelegd.

Voor de gemeente betekent de uitspraak dat zij haar inwoners geen vrijstelling meer mag verlenen van het verbod om zonder vergunning hun woning aan toeristen te verhuren. Wel mag de gemeente boetes blijven opleggen aan inwoners die zonder vergunning hun woning aan toeristen verhuren. Als de gemeente hiervoor aanvullende regels wil maken, door bijvoorbeeld te bepalen in welke gevallen zij wel en in welke gevallen zij geen boetes oplegt, en hoe hoog die boetes zijn, dan zal de gemeente de gemeentelijke huisvestingsverordening moeten wijzigen.

Bron: <https://www.raadvanstate.nl/@119771/amsterdam-regels-woningverhuur-toeristen/>

Extra bron: <https://www.raadvanstate.nl/@119674/201901695-1-a3/>

Vergunning verplicht voor vakantieverhuur (Airbnb)

06-02-2020

Op 29 januari 2020 heeft de Raad van State een interessante [uitspraak](#) gedaan in een zaak over vakantieverhuur via Airbnb . Wat was er aan de hand in deze zaak? Een mevrouw in Amsterdam had haar woning voor een paar nachten verhuurd via Airbnb, maar had nagelaten om dit te melden bij de gemeente. De gemeente heeft vervolgens een boete van €6.000,- opgelegd, omdat ze niet had voldaan aan de meldplicht, waar ze op grond van de plaatselijke [Huisvestingsverordening](#) wel toe verplicht was.

Raad van State: altijd een vergunning nodig voor vakantieverhuur

De Raad van State zag dat echter anders en oordeelde dat op grond van artikel 21 [Huisvestingswet](#) er altijd een vergunning nodig is voor de vakantieverhuur. Dit had de vrouw niet, maar daar was ze niet voor beboet. Dus om formele redenen hoefde ze de boete niet te betalen. De reden dat deze uitspraak stof doet opwaaien, is omdat de Raad van State in feite zegt dat alle vakantieverhuur illegaal is zonder vergunning en dat vrijstellingen (die in plaatselijke Huisvestingsverordeningen zijn opgenomen) in strijd zijn met de Huisvestingswet. Omdat het verlenen van vergunningen voor vakantieverhuur in de meeste gemeenten niet of nauwelijks geregeld is, is het gevolg dat de meeste verhuurders nu 'ineens' in overtreding blijken te zijn van de Huisvestingswet.

Overheid wil al langer vakantieverhuur terugdringen

Deze uitspraak is goed nieuws voor gemeenten, zij kunnen nu vakantieverhuurders beboeten. Door de opkomst van organisaties als Airbnb, is het aantal woningen dat voor toeristen wordt verhuurd flink gestegen. Daarmee is echter ook het aantal klachten met betrekking tot overlast gestegen. Sommige gemeenten, zoals Amsterdam, zijn al jaren bezig om de vakantieverhuur terug te dringen. Ook hier in Leiden en de Duin- en Bollenstreek is aandacht voor vakantieverhuur. Zo heeft de gemeente Leiden een Huisvestingsverordening en werkt men in Noordwijk aan [nieuw beleid](#) in de vorm van vier richtlijnen die de toeristische verhuur moeten terugdringen. Ook op landelijk niveau wordt gewerkt aan het reguleren van vakantieverhuur. Eind november 2019 is er een wetsvoorstel, dat de Huisvestingswet zal aanpassen, ingediend bij de Tweede Kamer, de zogenaamde [Wet toeristische verhuur woningen](#).

Op dit moment: veel onduidelijkheid

Nu dit wetsvoorstel nog niet door de Tweede Kamer is behandeld, zorgt de uitspraak van de Raad van State voor onduidelijkheid . Er is nu een ongelukkige situatie ontstaan waarbij aan de ene kant vakantieverhuurders de Huisvestingswet overtreden en aan de andere kant de gemeenten in afwachting van nieuwe wetgeving allemaal verschillende regels hebben. Welke consequentie dit voor de vakantieverhuur precies heeft, of er wel of niet wordt beboet, is dus nu afhankelijk van de gemeente waarin de woning zich bevindt.

Meer weten over de huisvestingsverordening of Huisvestingswet?

Verhuurt u een woning, bijvoorbeeld via een site als Airbnb, aan toeristen en wilt u weten wat deze uitspraak concreet voor u betekent, neem dan contact op met mij of een van de overige [vastgoed-](#) of [bestuursrechtsspecialisten](#).

Bron: <https://rww.nl/nieuws/2020/02/vergunning-verplicht-voor-vakantieverhuur-airbnb>

Extra bronnen:

- <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@119674/201901695-1-a3/#highlight=201901695%2f1%2fa3>

- <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2020:261&showbutton=true&keyword=ECLI%3aNL%3aRVS%3a2020%3a261>

Uitspraak 201901695/1/A3

ECLI	ECLI:NL:RVS:2020:261
Datum uitspraak	29 januari 2020
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 19 juli 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam aan [appellante] een bestuurlijke boete van € 6.000,00 opgelegd. [appellante] woont in de woning aan de [locatie] in Amsterdam en staat in de gemeentelijke basisregistratie personen op dat adres ingeschreven. Blijkens een door toezichthouders van de gemeente op 1 juli 2018 opgesteld rapport van bevindingen heeft op die dag een huisbezoek in de woning plaatsgevonden. In dat rapport staat dat [appellante] de woning vanaf 28 juni 2018 via Airbnb voor de duur van vijf nachten aan vier Amerikaanse toeristen had verhuurd. Het college heeft zich op het standpunt gesteld dat een vergunning noodzakelijk was voor die vakantieverhuur van de woning, omdat [appellante] niet heeft voldaan aan het vereiste om het gebruik van de woonruimte voor vakantieverhuur, voorafgaand aan dat gebruik door middel van het voorgeschreven formulier elektronisch bij het college te melden.

Volledige tekst

201901695/1/A3.

Datum uitspraak: 29 januari 2020

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:
[appellante], wonend te [woonplaats],

tegen de uitspraak van de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam (hierna: de rechtbank) van 17 januari 2019 in zaak nr. 18/7012 in het geding tussen:

[appellante]

en

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam.

Procesverloop

Bij besluit van 19 juli 2018 heeft het college aan [appellante] een bestuurlijke boete van € 6.000,00 opgelegd.

Bij besluit van 23 oktober 2018 heeft het college het door [appellante] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 17 januari 2019 heeft de rechtbank het door [appellante] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellante] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 20 augustus 2019, waar [appellante], vertegenwoordigd door mr. J.M. Bakx-van den Anker, advocaat te Amsterdam, en het college, vertegenwoordigd door mr. R. Lo Fo Sang, zijn verschenen.

Na sluiting van het onderzoek ter zitting heeft de Afdeling het onderzoek met toepassing van artikel 8:68 van de Algemene wet bestuursrecht heropend.

De Afdeling heeft de zaak verder ter zitting behandeld op 5 december 2019, waar [appellante], vertegenwoordigd door Bakx-van den Anker, en het college, vertegenwoordigd door mr. N. Hamdach en mr. J. van den Boorn, zijn verschenen.

Overwegingen

1. De relevante bepalingen uit de Huisvestingswet (oud) (hierna: de Hw (oud)), de Huisvestingswet 2014 (hierna: de Hw) en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (hierna: de Hv) zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. Die bijlage maakt deel uit van deze uitspraak.

Inleiding

2. [appellante] woont in de woning aan de [locatie] in Amsterdam (hierna: de woning) en staat in de gemeentelijke basisregistratie personen (hierna: de brp) op dat adres ingeschreven. Blijkens een door toezichthouders van de gemeente op 1 juli 2018 opgesteld rapport van bevindingen heeft op die dag een huisbezoek in de woning plaatsgevonden. In dat rapport staat dat [appellante] de woning vanaf 28 juni 2018 via Airbnb voor de duur van vijf nachten aan vier Amerikaanse toeristen had verhuurd. Het college heeft zich op het standpunt gesteld dat een vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder a, van de Hw noodzakelijk was voor die vakantieverhuur van de woning, omdat [appellante] niet heeft voldaan aan het ingevolge artikel 3.1.2, vijfde lid, aanhef en onder e, van de Hv geldende vereiste om het gebruik van de woonruimte voor vakantieverhuur, voorafgaand aan dat gebruik door middel van het voorgeschreven formulier elektronisch bij het college te melden (hierna: de meldplicht). Met toepassing van artikel 4.2.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Hv heeft

het college aan [appellante] een bestuurlijke boete opgelegd voor overtreding van artikel 21, aanhef en onder a, van de Hw. De hoogte van de boete heeft het college met toepassing van het vermelde in kolom A van tabel 2 in bijlage 3 bij de Hv vastgesteld op € 6.000,00 wegens de omstandigheid dat [appellante] de Hw heeft overtreden door zich niet aan de meldplicht te houden.

Het hoger beroep

3. [appellante] betoogt dat de rechtbank ten onrechte onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 7 februari 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:428](#), heeft overwogen dat zij artikel 21, aanhef en onder a, van de Hw heeft overtreden. [appellante] voert aan dat de zaken waarop die uitspraak van 7 februari 2018 betrekking heeft niet op een lijn kunnen worden gesteld met haar zaak, omdat het in die andere zaken ging om woningen die feitelijk noch blijkens de brp duurzaam werden bewoond. Volgens [appellante] kan de geconstateerde vakantieverhuur van de woning niet als onttrekking aan de bestemming tot bewoning worden aangemerkt, omdat zij de woning duurzaam bewoont, in de brp op het adres van de woning staat ingeschreven en de vakantieverhuur uitsluitend heeft plaatsgevonden gedurende een aantal dagen dat zij zelf niet in de woning heeft verbleven. Omdat zij na de korte periode van vakantieverhuur weer feitelijk in de woning is gaan wonen, is geen sprake geweest van onttrekking, aldus [appellante].

3.1. Voor de inwerkingtreding van de Hw was het verbod om zonder vergunning woonruimte die tot een door de gemeenteraad aangewezen categorie behoort aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, neergelegd in artikel 30, eerste lid, aanhef en onder a, van de Hw (oud). Blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van die bepaling (TK 1987 1988, 20520, nr. 3, blz. 90) valt onder het begrip 'aan de bestemming onttrekken' zowel slopen als elk gebruik voor een ander doel dan voor bewoning. Uit de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 21, aanhef en onder a, van de Hw blijkt niet dat de wetgever een andere betekenis aan dit begrip heeft beoogd te geven. Wel volgt uit die geschiedenis (TK 2009 2010, 32271, blz. 52) dat gemeenten met toepassing van artikel 22 (thans: artikel 21) van de Hw kunnen sturen op het onttrekken van woningen als tweede woning of vakantiehuis door toeristen, waarbij het verhuren van een gemeubileerde woning voor een periode van een halfjaar of langer niet als onttrekking geldt.

3.2. De Afdeling heeft in haar uitspraak van 7 februari 2018 overwogen dat onttrekking in de zin van de Hw slechts kan plaatsvinden, indien het desbetreffende gebouw op enig moment is bestemd voor permanente bewoning. Of dat het geval is moet worden beoordeeld aan de hand van objectieve maatstaven, waarbij noch het feitelijk gebruik noch de registratie van bewoning in de brp doorslaggevend zijn. Uit de verhuur van een woning aan, en het gebruik van een woning door, toeristen, ook indien dit eenmalig was, volgt dat deze niet beschikbaar was voor duurzame bewoning en dat deze derhalve aan de woonruimtevoorraad was onttrokken, aldus de Afdeling in die uitspraak.

3.3. Gezien hetgeen hiervoor onder 3.1 is vermeld over de geschiedenis van de totstandkoming van de Hw (oud) en de Hv, ziet de Afdeling in wat [appellante] heeft aangevoerd geen grond om terug te komen op de hiervoor onder 3.2 weergegeven overweging uit haar uitspraak van 7 februari 2018. Als een woning immers voor een korte periode wordt verhuurd aan, en gebruikt door, toeristen, kan die woning voor de duur van de verhuurovereenkomst niet voor bewoning worden gebruikt. De Afdeling is met de rechtbank van oordeel dat de woning door de geconstateerde vakantieverhuur aan de bestemming tot bewoning (tijdelijk) is onttrokken in de zin van artikel 21, eerste lid, aanhef en onder a, van de Hw. Omdat [appellante] niet over een vergunning beschikte om de woning op die wijze aan

de bestemming tot bewoning te onttrekken, heeft de rechtbank terecht overwogen dat [appellante] artikel 21, aanhef en onder a, van de Hw heeft overtreden.
Het betoog faalt.

4. [appellante] betoogt voorts dat geen wettelijke grondslag bestaat voor artikel 3.1.2, vijfde lid, van de Hv, en daarmee voor de meldplicht. Om die reden kan geen boete worden opgelegd wegens de omstandigheid dat zij zich niet aan de meldplicht heeft gehouden, aldus [appellante].

4.1. Artikel 3.1.2, vijfde lid, van de Hv is een algemeen verbindend voorschrift. Ter beantwoording van de rechtsvraag die [appellante] in haar betoog heeft opgeworpen, zal de Afdeling dit algemeen verbindende voorschrift exceptief toetsen.

Ingevolge artikel 21, aanhef en onder a, van de Hw is het verboden woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad aangewezen categorie gebouwen aan de bestemming tot bewoning te onttrekken zonder een daartoe door het college afgegeven vergunning. Ingevolge artikel 35, eerste lid, van de Hw is de gemeenteraad bevoegd in de Hv te bepalen dat een boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van dat verbod. Van deze bevoegdheid heeft de gemeenteraad gebruik gemaakt in artikel 4.2.2, eerste lid, van de Hv. Hoewel deze bevoegdheid ook met zich brengt dat de gemeenteraad mag bepalen dat bij vakantieverhuur van de eigen woning van boeteoplegging wordt afgezien als aan de in artikel 3.1.2, vijfde lid, onder a tot en met e, van de Hv vermelde voorwaarden is voldaan, kan artikel 3.1.2, vijfde lid, van de Hv naar het oordeel van de Afdeling niet als een zodanige uitwerking van die bevoegdheid worden aangemerkt. De Afdeling neemt daarbij in aanmerking dat artikel 3.1.2, vijfde lid, van de Hv vrijstelling verleent van het ingevolge artikel 21, aanhef en onder a, van de Hw geldende verbod, terwijl de Hw de gemeenteraad geen bevoegdheid geeft vrijstelling van dat verbod te verlenen. Daarom is artikel 3.1.2, vijfde lid, van de Hv in strijd met artikel 21, aanhef en onder a, van de Hw en acht de Afdeling die bepaling in de Hv onverbindend. Dit oordeel over onverbindendheid gaat niet over artikel 4.2.2 van de Hv. Het college blijft dan ook bevoegd om krachtens die bepaling een boete op te leggen bij overtreding van het ingevolge artikel 21, aanhef en onder a van de Hw geldende verbod en dit oordeel laat onverlet dat het college bij de aanwending van deze bevoegdheid rekening kan houden met feiten en omstandigheden, waaronder die als bedoeld in artikel 3.1.2, vijfde lid, onder a tot en met e, van de Hv.

4.2. In kolom A van tabel 2 in bijlage 3 bij de Hv heeft de gemeenteraad twee boetebedragen vastgesteld die bij overtreding van het ingevolge artikel 21, aanhef en onder a, van de Hw geldende verbod kunnen worden opgelegd: een boetebedrag van € 20.500,00 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimte aan de woonruimtevoorraad en een boetebedrag van € 6.000,00 voor het niet voldoen aan de meldplicht of het niet melden van bed & breakfast. Omdat de meldplicht volgt uit een met de Hw strijdige en daarom onverbindende vrijstellingsbepaling, is de grondslag voor de meldplicht in de Hv komen te vervallen. Daarom acht de Afdeling tabel 2 in bijlage 3 bij de Hv eveneens onverbindend, voor zover daarin een boetebedrag wegens het niet voldoen aan de meldplicht is opgenomen. Omdat het college de aan [appellante] opgelegde boete heeft vastgesteld aan de hand van dit onverbindend geachte gedeelte van bijlage 3, ontbeert deze boete een deugdelijke grondslag. Om die reden is de Afdeling van oordeel dat het college die boete ten onrechte aan [appellante] heeft opgelegd.

Het betoog slaagt.

Conclusies

5. Het hoger beroep is gegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd. Hetgeen [appellante] overigens in hoger beroep over de hoogte van de boete heeft aangevoerd, behoeft geen bespreking. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het beroep tegen het besluit van 23 oktober 2018 van het college alsnog gegrond verklaren, dat besluit vernietigen en het besluit van 19 juli 2018 herroepen, gelet op wat hiervoor onder 4.1 en 4.2 is overwogen. De Afdeling zal zelf in de zaak voorzien door te bepalen dat deze uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit. Dit betekent dat [appellante] weliswaar artikel 21, aanhef en onder a, van de Hw heeft overtreden, maar dat daarvoor geen boete aan haar wordt opgelegd.

6. Het college dient op de hierna te vermelden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het hoger beroep gegrond;

II. vernietigt de uitspraak van de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam van 17 januari 2019 in zaak nr. 18/7012;

III. verklaart het bij de rechtbank ingestelde beroep gegrond;

IV. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam van 23 oktober 2018, kenmerk WO.18.007413.001;

V. herroept het besluit van 19 juli 2018, kenmerk 1077SV 116-2;

VI. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit;

VII. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam tot vergoeding van bij [appellante] in verband met de behandeling van het bezwaar opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.024,00 (zegge: duizendvierentwintig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VIII. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam tot vergoeding van bij [appellante] in verband met de behandeling van het beroep en het hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 2.560,00 (zegge: tweeduizend vijfhonderdzestig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

IX. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam aan [appellante] het door haar betaalde griffierecht ten bedrage van € 429,00 (zegge: vierhonderdnegeentwintig euro) voor de behandeling van het beroep en het hoger beroep vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. B.J. van Ettehoven, voorzitter, en mr. F.C.M.A. Michiels en mr. C.C.W. Lange, leden, in tegenwoordigheid van mr. W.J.C. Robben, griffier.

w.g. Van Ettehoven w.g. Robben
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 29 januari 2020

610.

BIJLAGE

De Hw (oud)

Artikel 30

1. Het is verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

a. aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is;

[...]

De Hw

Artikel 21

Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie gebouwen en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken;

[...]

Artikel 35

1. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

[...]

3. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening het bedrag vast van de bestuurlijke boete die voor de verschillende overtredingen kan worden opgelegd.

De Hv

Artikel 3.1.1

1. Als woonruimte behorend tot een gebouw als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt aangewezen:

a. alle zelfstandige woonruimte met een met een rekenuur tot de liberalisatiegrens;

b. alle zelfstandige woonruimte tot en met 200 huurpunten;

c. alle zelfstandige woonruimte met meer dan 200 huurpunten;

[...]

Artikel 3.1.2

1. De in artikel 3.1.1 aangewezen woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d van de wet:

a. anders dan ten behoeve van bewoning of het gedeeltelijk gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken; of

b. [...]

mits en zolang de bestemming tot bewoning overheersend blijft.

[...]

5. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang:

a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;

b. vakantieverhuur maximaal 60 dagen per jaar plaatsvindt;

c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend;

d. geen sprake is van een huurwoning in eigendom van een woningcorporatie, en

e. de hoofdbewoner, elke keer voordat het gebruik ten behoeve vakantieverhuur start, deze wijze van gebruik van de woonruimte door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier elektronisch heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

[...]

Artikel 4.2.2

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 en artikel 21 van de wet of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 van de wet.

2. Burgemeester en wethouders leggen een boete op:

[...]

b. voor de eerste overtreding van artikel 21, aanhef en onder a, b, c of d van de wet overeenkomstig kolom A van de in bijlage 3 genoemde tabel 2;

[...]

Bijlage 3

Tabel 2 bestuurlijke boete wijzigingen in de woonruimtevoorraad	Wettelijke bepaling [Hv]	Omstandigheid	Kolc
			Boet
Woningonttrekking	21 onder a	Geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimten aan de woonruimtevoorraad	€ 20.000,-*
		Niet melden vakantieverblijf of bed & breakfast	€ 6.000,-
[...]	[...]	[...]	[...]

Originele passage uit Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Tabel 2 bestuurlijke boete wijzigingen in de woonruimtevoorraad	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Omstandigheid	Kolom A	Kolom B
			Boete	Boete bij recidive Overtreding < 3 jaar na de eerste overtreding
Woningonttrekking	21 onder a	Geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimten aan de woonruimtevoorraad	€ 20.500,-*	€ 20.500,-*
		Niet melden vakantieverblijf of bed & breakfast	€ 6.000,-	
Samenvoegen	21 onder b		€ 18.000,-	€ 20.500,-*

Vastgoed, Overheid & Notariaat

Illegale vakantieverhuur maar Gemeente Leiden gaat niet handhaven

Per van der Kooi, advocaat 13 februari 2020

In een eerdere [blog](#) schreef ik dat vakantieverhuur van 'normale' woningen, bijvoorbeeld via Airbnb, zonder vergunning illegaal was. Dit naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State. De Gemeente Leiden heeft aangegeven hiertegen niet te zullen handhaven.

Hoe zat het ook weer

De [Raad van State](#) heeft onlangs geoordeeld dat als een woning die voor permanente bewoning bestemd is, voor een korte periode wordt verhuurd en door toeristen wordt gebruikt, die woning dan voor de duur van die huurovereenkomst niet voor bewoning kan worden gebruikt. De woning is dan (dus) tijdelijk aan de bestemming tot bewoning onttrokken. Daarvoor is een vergunning benodigd. Dat kan grote gevolgen hebben voor vakantieverhuur via, bijvoorbeeld, Airbnb.

Gemeente Leiden treedt niet op tegen illegale vakantieverhuur

De Gemeente Leiden erkent dat vakantieverhuur formeel illegaal is maar heeft tegelijkertijd [aangegeven](#) niet tegen illegale vakantieverhuur op te zullen treden. Niet alleen kent Leiden geen vergunningstelsel voor vakantieverhuur, maar bovendien is een wetsvoorstel bij de Tweede Kamer in behandeling waarin de uitspraak van de Raad van State wordt ondervangen.

Wet toeristische verhuur van woonruimte

Dat wetsvoorstel wijzigt de Huisvestingswet 2014 en bevat een aantal maatregelen waarmee een gemeente de toeristische verhuur van woningen kan reguleren. Zo kan een gemeente voor vakantieverhuur een registratieplicht, een meldplicht per aanbieding en een vergunningensysteem invoeren. Daarnaast wordt de maximale boete verhoogd om hardnekkige vormen van woonfraude tegen te kunnen gaan.

Het wetsvoorstel is inmiddels behandeld in de vaste [Kamercommissie voor Binnenlandse Zaken](#).

Bron: <https://www.declercq.com/kennisblog/illegale-vakantieverhuur-maar-gemeente-leiden-gaat-niet-handhaven/>

'Airbnb gaat registratie verhuurders controleren en overlast aanpakken'

28 februari 2020 03:32 Aangepast: 28 februari 2020 18:00



Verhuursite Airbnb gaat verhuurders die zich niet hebben geregistreerd bij de gemeente weren van het platform. Ook wil de site er alles aan gaan doen om overlast in drukke wijken te bestrijden, bijvoorbeeld met een telefoonnummer voor buurtbewoners met klachten.

Dat vertelt Nathan Blecharczyk, mede-oprichter van Airbnb, in interviews met [NRC](#) en [het FD](#).

Het verhuurplatform komt hiermee aan de wensen van veel Nederlandse gemeenten tegemoet. De vier grote gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag proberen al op allerlei manieren om de verhuur via Airbnb te bestrijden, maar slagen daar tot nu toe slecht in.



Lees ook:

Airbnb-verhuur zonder vergunning is illegaal. En nu?

Nieuwe wet

De Tweede Kamer behandelt binnenkort een nieuwe wet die verhuurders verplicht zich bij de gemeente te registreren. Nu is dat nog niet het geval en heeft de overheid er dus geen zicht op wie zijn huis beschikbaar stelt via Airbnb.

Zodra de nieuwe wet er is, zal Airbnb de controles gaan invoeren. Verhuurders zonder registratienummer worden automatisch van de website geweerd. Volgens NRC is de methode niet waterdicht, omdat gebruikers nog altijd een vals registratienummer kunnen doorgeven. In andere landen met een meldingsplicht, zoals Portugal, zou dat al op grote schaal gebeuren.



Lees ook:

Airbnb: vorig jaar 1,9 miljoen toeristen via ons in Nederland

'Rolkoffertjesterreur'

Blecharczyk belooft ook dat Airbnb meer gaat doen om overlast in drukke wijken tegen te gaan. Het platform denkt aan decibelmeters om geluidsoverlast te meten en wil een telefoonlijn openen voor buurtbewoners met klachten.

Volgens [een onderzoek](#) van de gemeente Amsterdam ervaart 80 procent van de bewoners in het centrum overlast door Airbnb-verhuur. Er wordt gesproken van 'rolkoffertjesterreur'.

1,9 miljoen toeristen

In 2018 hebben 1,9 miljoen toeristen via Airbnb een nachtje in Nederland geslapen. Bij elkaar hebben al die toeristen meer dan 1,1 miljard euro uitgegeven, liet Airbnb vorig jaar weten.

De gemiddelde woning op Airbnb in Nederland werd vorig jaar 33 nachten per jaar gebruikt. Alle verhuurders samen in Nederland verdienden 250 miljoen euro, schrijft Airbnb.



Lees ook:

Airbnb verbiedt feesten in verhuurde huizen na fatale schietpartij VS

Reactie Laurens Ivens, wethouder Wonen in Amsterdam

"Airbnb erkent eindelijk dat ze overlast veroorzaken. In vijf jaar tijd zijn ze in Amsterdam vier keer zo groot geworden en in de binnenstad ondervindt 80 procent van de mensen overlast van toeristische verhuur van woningen. Goed dat ze nu eindelijk ook wat willen doen om de rotste appels er tussenuit te halen.

Toch blijft het erg teleurstellend dat ze illegale verhuur van meer dan dertig nachten of aan meer dan vier personen niet willen voorkomen. Dat ze advertenties zonder registratienummer vrijwillig willen weren, als alle platforms dit doen, maakt overheden afhankelijk van deze platforms.

En ze laten nu juist zien dat ze met het handhaven van de regels niet zo betrouwbaar zijn. Daarom is het de hoogste tijd dat platforms en Airbnb zelf ook beboet kunnen worden bij het overtreden van regels."

Bron: <https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/5038061/airbnb-aanpakken-geluidsoverlast-registratie-gemeente>



Amsterdam verbiedt Airbnb-verhuur in drie wijken

Door: [Theo de Reus](#) | 16 april, 2020

In drie wijken in het centrum van Amsterdam mogen mensen hun eigen woning niet meer verhuren aan toeristen. De gemeente wil hiermee overlast door toeristen, vooral door verhuur via Airbnb, beperken.

Het verbod gaat in op 1 juli en geldt in de wijken Burgwallen-Oude Zijde, Burgwallen-Nieuwe Zijde en de Grachtengordel-Zuid.

Wethouder Ivens stelde tegenover de NOS dat bewoners in deze drie wijken veel overlast van toeristen hebben. Hierdoor zou de leefbaarheid voor bewoners ernstig onder druk komen te staan. Voor de 96 overige wijken in Amsterdam hebben bewoners vanaf 1 juli een vergunning nodig om hun woning te mogen verhuren aan toeristen. Zo'n vergunning wordt alleen verstrekt als het huis permanent wordt bewoond en als de woning maximaal 30 nachten per jaar wordt verhuurd, aan maximaal vier personen.

Bij overtreding gelden boetes tot 20.000 euro.

Reactie Airbnb

'95 Procent van de Airbnb-accommodaties liggen buiten deze gebieden en helpen juist om toerisme te verspreiden buiten het centrum. We zijn erg bezorgd omdat deze voorstellen illegaal zijn en de basisrechten van Amsterdammers schenden, alsook inkomsten afnemen in deze moeilijke tijden. Om overlast te bestrijden, hebben wij een reeks effectieve maatregelen geïntroduceerd die werden verwelkomd door wethouder Ivens. De Tweede Kamer stemt daarnaast binnenkort over nieuwe landelijke wetgeving over vakantieverbod met steun van gemeenten en platforms. We willen samenwerken met Amsterdam aan duurzame oplossingen en geen korte termijn-oplossingen die kostbaar, verwarrend en schadelijk zijn voor Amsterdammers en het lokale bedrijfsleven in deze uitdagende tijden.'

Achtergrond

Illegaal

- Dit voorstel is in strijd met verschillende wetten, waaronder het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en de Europese Dienstenrichtlijn. Er loopt momenteel nog een klacht bij de Europese Commissie van Amsterdamse hosts over de huidige Amsterdamse regels. Meer hier^[a].
- Het is daarnaast discutabel of Amsterdam de wettelijke bevoegdheid heeft om deze voorstellen te introduceren omdat de huidige regels Amsterdam niet de bevoegdheid geeft om uitzonderingen te maken op het vergunningstelsel. Dit werd bevestigd door de uitspraak van de Raad van State in januari.

Achterhaald

- Het Amsterdamse voorstel om vakantieverbod in bepaalde gebieden te verbieden stamt uit 2018, dit terwijl de Rijksoverheid binnenkort een nieuwe wet aanneemt over vakantieverbod. Meer hier^[b].
- Het zijn momenteel moeilijke tijden voor Amsterdamse Airbnb hosts. Zij moeten kunnen rekenen op de gemeente om het makkelijker, niet moeilijker, te maken om wat te kunnen bijverdienen in de toekomst.

Nieuwe maatregelen om overlast tegen te gaan

- De overlast in deze gebieden is breder dan alleen de overlast die wordt veroorzaakt door vakantieverbod via Airbnb.
- We hebben recentelijk nieuwe en effectieve hulpmiddelen gelanceerd om zorgen omtrent lawaai en overlast in Amsterdam weg te nemen, inclusief een vernieuwd online portaal voor buurtondersteuning, een telefonische hulplijn die 24/7 bereikbaar is en een pilot met decibelmeters voor hosts. Meer hier^[c].

Impact

- Meer dan 95 procent van de Airbnb-listings bevindt zich buiten deze centraal gelegen gebieden en de meeste Airbnb-activiteiten vinden plaats buiten de drukke binnenstad. Dit voorstel zal Amsterdammers en lokale ondernemers echter hard raken:
 - Een derde van de Amsterdamse hosts zegt dat ze Airbnb nodig hebben om rond te kunnen komen
 - Vorig jaar hebben Airbnb-gasten meer dan €400 miljoen uitgegeven in Amsterdam, waarvan €8 miljoen euro toeristenbelasting voor de gemeente was bestemd; 40 procent van de uitgaven van Airbnb-gasten ging naar Amsterdamse cafés en restaurants.
 - De COVID-10 crisis heeft de Amsterdamse economie al zwaar geraakt. Meer hier^[d].

'We willen samenwerken met de gemeente Amsterdam om te bespreken hoe de Airbnb community kan ondersteunen bij het opbouwen van de economie na de COVID-19 crisis', aldus de woordvoerder van Airbnb.

[a] <https://www.parool.nl/nieuws/vakantieverhuurders-dienen-klacht-in-over-regels-in-de-stad~bb178bd1/>

[b] <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/amendementen/detail?id=2019Z23809&did=2019D49231>

[c] <https://news.airbnb.com/airbnb-committed-to-help-enforce-host-registration-in-the-netherlands/>

[d] <https://www.parool.nl/amsterdam/grote-financiele-problemen-voor-gemeente-amsterdam-door-coronacrisis~b0698c06/>

Bron: <https://www.travmagazine.nl/amsterdam-verbiedt-airbnb-verhuur-in-drie-wijken/>

Huurwoningdesk

Tweede woning verhuren en Airbnb: hoe zit dat nu?

Jwan Shihō Geplaatst op: 4 mei 2020



Als bezitter van een tweede woning kun je deze op verschillende manieren verhuren om rendement te behalen uit je belegging. Een woning verhuren via Airbnb bijvoorbeeld. Zeker in de grote steden en in toeristische gebieden is de vraag naar een tijdelijke slaapplek groot en lijkt Airbnb een ideale manier om te verhuren. Maar aan het verhuren van jouw tweede woning via Airbnb zijn wel strikte regels verbonden. Bovendien gaan het kabinet en besturen van grote steden steeds meer regels en beperkingen opleggen om overlast te beperken en oneerlijke concurrentie tegen te gaan. Onderzoek dus eerst goed of verhuren via Airbnb ook in jouw geval wel echt de goede oplossing is.

- 1 op de 15 woningen in Amsterdam heeft op Airbnb gestaan.
- In het 2019 waren er 2.459 meldingen van woonfraude in Amsterdam.
- De meeste meldingen gingen over vakantieverhuur (1.082), gevolgd door illegale onderhuur (592) en kamerverhuur (349).

Ontdek hoe Huurwoningdesk naar een [veilige en verantwoorde particuliere huursector streeft voor zowel verhuurders als huurders](#).

Woning verhuren via Airbnb alleen mogelijk met een vergunning in Amsterdam

Vanaf 1 juli 2020 richt Amsterdam een vergunningstelsel in. In 96 van de 99 wijken in Amsterdam geldt dat een vergunning nodig is om een woning te mogen verhuren aan toeristen. In 3 wijken is vakantieverhuur verboden.

Vakantieverhuur voorwaarden vanaf 1 juli 2020 in Amsterdam

- Je hebt een vergunning nodig.
- Heb je geen vergunning dan kan je een boete krijgen van € 20.750.
- Vergunning aanvragen kan je doen via <https://amsterdam.nl/vakantieverhuur>.
- De vergunning kost € 45 en is geldig tot en met 31 maart 2021.
- Je moet iedere verhuur vooraf melden bij de gemeente.
- Voor niet melden van vakantieverhuur kan je een boete van € 6.000 krijgen.
- Maximaal 30 dagen verhuren per jaar.
- Aan maximaal 4 personen.
- Woning moet officieel de bestemming wonen hebben.
- Je moet toeristenbelasting en inkomstenbelasting betalen.
- Een huurwoning van een woningcorporatie verhuren mag niet.

3 verboden wijken vakantieverhuur in Amsterdam

Vanaf 1 juli 2020 is [vakantieverhuur in 3 wijken in het centrum van Amsterdam verboden](#) omdat de leefbaarheid daar ernstig onder druk staat. Het gaat om de wijken:

- Burgwallen-Oude Zijde
- Burgwallen-Nieuwe zijde
- Grachtengordel-Zuid

Maximaal aantal dagen

De populariteit van Airbnb heeft er de afgelopen jaren voor gezorgd dat met name in grote steden een maximumaantal dagen is vastgelegd waarop je een tweede woning via Airbnb mag verhuren. Zo kent [Airbnb Amsterdam](#) nu een maximum van 30 dagen, terwijl een tweede woning in [Rotterdam](#) en [Utrecht](#) niet meer dan 60 dagen verhuurd mag worden via Airbnb. In [Den Haag](#) is vanwege een uitspraak van de Raad van State (29 januari 2020) momenteel [vakantieverhuur verboden](#).

In [Amsterdam](#) is dit aantal teruggebracht van 60 naar 30 dagen om daarmee de problemen van fraude, illegale hotels en overlast van toeristen te beteugelen.

Welke andere voorwaarden onze hoofdstad stelt, lees je in ons blog over een [tweede woning verhuren in Amsterdam](#). Controleer daarom altijd eerst bij jouw gemeente of en welke regels er zijn vastgesteld voor verhuur via Airbnb. En of er discussies gaande zijn om Airbnb ook in jouw gemeente terug te dringen.

Woning verhuren via Airbnb en de belastingen

Een tweede [huis verhuren](#) betekent huurinkomsten innen. Deze inkomsten worden bij verhuur via Airbnb door de Belastingdienst als inkomen in box 1 (belastbaar inkomen uit werk en woning) of 'winst uit de onderneming' aangeslagen. De Belastingdienst beschouwt het verhuren van een tweede woning via Airbnb namelijk als 'actief vermogensbeheer'.

Dat betekent dat je 70% over alle geïnde huurinkomsten moet optellen bij je inkomen in box 1 en moet aangeven bij de [Belastingdienst](#): tijdelijk verhuur eigen woning.

Wel mag je de gemaakte kosten zoals schoonmaak, gas, water en licht hiervan aftrekken. Hieronder geven wij een rekenvoorbeeld.

Rekenvoorbeeld:

Je verhuurt je appartement 12 dagen (2 keer 6 dagen) en verdient hiermee **€ 960**.

- Schoonmaakkosten – € 40 per keer

- Gas, water en licht – € 30

$$€ 960 - (€ 40 * 2) - € 30 = € 850$$

- Je houdt **€ 850** over en daarvan moet je 70% opgeven bij de Belastingdienst.

$$€ 850 * 0,70 = € 595$$

- **€ 595** tel je dus op bij je inkomen uit box 1 en hier betaal je vervolgens inkomstenbelasting over.

Passief vermogensbeheer

Je kunt er ook voor kiezen om de verhuur van je tweede woning via Airbnb bij een zogeheten bnb-manager onder te brengen. Deze bedrijven regelen de actieve verhuur en dat heeft gevolgen voor de wijze waarop de Belastingdienst de huurinkomsten belast. In dat geval is er volgens de Belastingdienst namelijk sprake van 'passief vermogensbeheer'.

Dit houdt in dat de huurinkomsten niet belast worden. Wel moet je de waarde van de woning opgeven als bezit in box 3. Als je een hypothecaire lening hebt afgesloten voor de woning die je verhuurt, geef je die lening op als een schuld in box 3. Daarmee verlaag je de vermogensbelasting die je in box 3 moet betalen. Wel moet je betalen voor de diensten van de bnb-manager. **Houd er rekening mee dat je dit voor maximaal 30 dagen kan doen in Amsterdam.**

Korte periodes

Airbnb kan dus een goede manier zijn om je [tweede woning te verhuren](#), vooral als het gaat om korte verhuurperiodes van enkele dagen. Maar het is ook een verhuurmethode waaraan beperkingen en risico's kleven. Je kunt jouw tweede woning slechts een beperkt aantal dagen per jaar verhuren. En op handen zijnde nieuwe wetgeving maakt het een onzekere vorm van verhuur van je tweede huis.

Je hebt een vergunning nodig in heel Nederland

Uit een recente uitspraak van de Raad van State van eind januari 2020 blijkt de onzekere toekomst van verhuur via Airbnb. De hoogste bestuursrechter in Nederland oordeelde dat de gemeente Amsterdam onterecht een meldplicht voor verhuurders en maximumaantal verhuurdagen heeft vastgelegd. **"Wij zeggen: de gemeente had helemaal geen vrijstellingsgronden mogen vastleggen. Je hebt altijd een vergunning nodig"**, aldus een woordvoerder van de Raad van State in [de Volkskrant](#).

Volgens de [Huisvestingswet](#) is vakantieverhuur verboden. Daar kan een uitzondering op gemaakt worden als de eigenaar een vergunning heeft die de gemeente kan afgeven.

Moet je dus een vergunning aanvragen? Ja. Maar de vraag is of dat kan. In veel steden kan het nog niet. In Amsterdam kan dat dus vanaf 1 juli 2020.

Alternatief Airbnb

Met deze maatregelen is verhuur via Airbnb voor particuliere vastgoedbeleggers lang niet meer zo interessant. Werd er voorheen nauwelijks gehandhaafd, nu hangt er een boete boven het hoofd als je niet voldoet aan de regels. En die kan oplopen tot tienduizenden euro's.

Vastgoedbeleggers die de afgelopen jaren panden hebben aangekocht en startende vastgoedbeleggers zoeken nu massaal naar alternatieven met minder risico.

Beleggers die langdurig rendement uit hun panden willen halen met minder risico, kunnen beter een huis verhuren volgens de gemeentelijke regels. Zonder overlast van toeristen. Zo biedt Huurwoningdesk Airbnb-verhuurders in Amsterdam die buitenspel zijn gezet, mogelijkheden om alsnog inkomsten te genereren uit hun aangekochte vastgoed. Zonder het risico op overtreding van gemeentelijke regels en boetes die tot in de duizenden euro's kunnen oplopen.

Dit is mogelijk door te verhuren aan woningzoekenden met een geldig huurcontract in plaats van toeristen. Zo dragen particuliere vastgoedbeleggers een steentje bij aan het terugdringen van de [woningnood](#). Het verhuren via Airbnb is een vorm van [woningontrekking](#). Huurwoningdesk is tegen woningonttrekking, maar voor woningstimulering voor woningzoekenden.

Ex-Airbnb-verhuurders hebben nu online alternatief

Een pand opkopen in Amsterdam en verhuren via Airbnb. Tot voor kort was dit lucratief. Maar met het offensief van de gemeente om Airbnb-verhuur aan banden te leggen, is dit een steeds riskanter businessmodel. Nu is er een alternatief voor Airbnb-verhuurders met aangekochte panden, die gewend zijn om alles online te regelen. Huurwoningdesk: online vastgoedbeheer. Een online tool voor langdurige verhuur, zonder tussenkomst van een verhuurmakelaar en speciaal voor particulieren.

[Arnhemse Startup Huurwoningdesk](#) stapt in het gat dat Airbnb achterlaat in Amsterdam.

Bron: <https://huurwoningdesk.nl/blog/woning-verhuren-airbnb/>



PlasBossinade

Airbnb en woongenot

Datum 11 jun 2020

Door Robert van der Velde, advocaat

Samen geschreven met Marit Dijk.

Door corona ligt het leven al een tijd stil, maar voorzichtig pakken we de draad een beetje op. De gedachten gaan bijvoorbeeld weer uit naar de vakantie. Vakantiegangers maken graag gebruik van het steeds populairdere Airbnb. Deze vorm van toeristische verhuur neemt inmiddels zulke grote vormen aan dat in steden als Parijs, Londen, Barcelona en Amsterdam het woongenot van inwoners onder druk komt te staan.

Tijd om in te grijpen, moet de regering hebben gedacht. Zeker nu de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (hierna: de Afdeling) in een [uitspraak van 29 januari 2020](#) een streep heeft gezet door de beperking van toeristische verhuur via de Huisvestingwet 2014 door de gemeente Amsterdam. De wetgever vindt het van belang gemeenten extra instrumenten te geven om de balans te bewaren tussen vakantieverhuur en woongenot. Daarvoor is op 29 november 2019 het [wetsvoorstel](#) 'Wet toeristische verhuur van woonruimte' ingediend bij de Tweede Kamer.

Regulering toeristische verhuur

Het wetsvoorstel maakt het mogelijk dat gemeenten toeristische verhuur reguleren via registratie van verhuurbare woonruimte, meldplichten per verhuring, beperkingen van het aantal nachten verhuur via een nachtcriterium en als ultimum remedium een vergunning voor toeristische verhuur.

Als een gemeente van (een van) deze instrumenten gebruik wil maken, dan moet de gemeente dat vastleggen in de gemeentelijke huisvestingsverordening.

Wat is toeristische verhuur?

Kernbegrip is het begrip 'toeristische verhuur'. Volgens het wetsvoorstel is dit:

"in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen."

Doel en duur van het verblijf maken geen onderdeel uit van de definitie. Dit betekent dat bijvoorbeeld ook verhuur van woonruimte aan expats onder toeristische verhuur kan vallen. Niet alleen de echte toeristische dagverhuur, maar ook verblijf als short stay valt onder de definitie. Pas bij inschrijving in de basisregistratie personen (BRP) is er geen sprake meer van toeristische verhuur.

De definitie van toeristische verhuur maakt ook geen onderscheid tussen verhuur van de gehele woonruimte of verhuur van een gedeelte van de woning, waarbij de hoofdbewoner ook in de woonruimte aanwezig is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een B&B.

In de huisvestingsverordening kan de gemeente de systematiek van de wet uitwerken door aanwijzing van:

- categorieën woonruimte;
- per aangewezen gebied; en
- vormen van toeristische verhuur,

waarvoor de registratieplicht, meldplicht, het nachtcriterium dan wel de vergunningplicht geldt.

Voorbeeld

Stel dat bewoners van een wijk veel last ondervinden van toeristen. De gemeenteraad kan dan besluiten om voor die wijk een nachtcriterium van bijvoorbeeld 60 nachten per jaar voor toeristische verhuur in de huisvestingsverordening op te nemen.

Een expat of uitwisselingsstudent die voor drie maanden woonruimte zoekt, kan nu echter ook niet meer in deze wijk terecht. Dit, terwijl het nog maar de vraag is of omwonenden dezelfde overlast ervaren bij verhuur aan expats. Met andere woorden, met het aanpakken van de overlast, worden ook andere vormen van verhuur onmogelijk gemaakt. Dat komt door het ruime begrip 'toeristische verhuur'.

Gemeentelijke regelgeving

De wetgever regelt zelf niet veel, maar laat dit over aan gemeenten zelf. Door een breed criterium op te nemen voor toeristische verhuur, wordt het aan de gemeente gelaten om maatwerk te leveren met de gemeentelijke huisvestingsverordening. Ook de verantwoording en motivering wordt bij de gemeenten belegd. Zo moet de gemeente motiveren dat er sprake is van schaarste in woonruimte of dat de leefbaarheid van de woonomgeving onder druk staat. Voorts moet

gemotiveerd worden hoe de maatregelen deze effecten zullen tegengaan. Bij de keuze voor een vergunningstelsel moet rekening worden gehouden met de Dienstenrichtlijn.

Ook zal de overige regelgeving van de gemeente aangepast moeten worden aan de huisvestingsverordening. In het kader van de verblijfsduur kan het huidige gemeentelijk beleid bijvoorbeeld strijdig zijn met het brede begrip 'toeristische verhuur' uit het wetsvoorstel. Tot slot geeft ook het bestemmingsplan soms regels over B&B of andere vormen van kortdurende verhuur van (een deel van) een woning.

Wanneer treedt de wet in werking?

Op 6 april 2020 heeft de commissie Binnenlandse Zaken besloten dat de openbare behandeling van het wetsvoorstel wordt voortgezet na het zomerreces. Daarna volgt nog behandeling in de Eerste Kamer. Het is dus nog niet duidelijk wanneer de wet in werking treedt.

En volledigheidshalve: de Omgevingswet (per 1 januari 2022) zal niet van invloed zijn, omdat de Huisvestingswet naast de Omgevingswet gewoon blijft gelden.

Bron: <https://www.plasbossinade.nl/kennis-delen/blogs-vlogs/airbnb-en-woongenot>

Vakantieverhuur in deel Amsterdam per 1 juli verboden, Airbnb boos

25 jun. 2020 in BINNENLAND

AMSTERDAM - Het verhuren van je huis in het oude centrum van Amsterdam is vanaf 1 juli definitief verboden. In de rest van de stad mag het alleen nog met een vergunning en dan voor maximaal 30 nachten per jaar aan ten hoogste vier personen. Het stadsbestuur legt met deze maatregelen vakantieverhuur nog verder aan banden, zo meldt wethouder Laurens Ivens (bouwen en wonen).



© RONALD BAKKER / ARCHIEF DE TELEGRAAF

Het verbod gaat gelden in de wijken Burgwallen-Oude Zijde, Burgwallen-Nieuwe Zijde en de Grachtengordel-Zuid. Daar staat door toerisme de leefbaarheid voor bewoners dusdanig onder druk dat een verbod op vakantieverhuur noodzakelijk is.

Tot eind mei konden Amsterdammers hun mening geven over het in te voeren verbod in de binnenstad. Van de 780 insprekers bleek driekwart er voorstander van te zijn, voor sommigen zou vakantieverhuur zelfs in de hele stad verboden mogen worden. „Maar dat is binnen de huidige wet- en regelgeving niet haalbaar”, zegt Ivens.

Volgens Europese regels mag toeristische verhuur alleen worden beperkt als er een 'dwingende reden van algemeen belang' is. Het stadsbestuur kan daarom alleen ingrijpen in die wijken waar de balans aantoonbaar ernstig is verstoord. Dat is het geval in de oude binnenstad en het stuk grachtengordel daar ten zuiden van, zo heeft de gemeente laten onderzoeken.

De regeling geldt voorlopig voor twee jaar. Blijkt dan dat ook in andere wijken sprake is van overlast door vakantieverhuur, dan kunnen nieuwe verbodswijken worden aangewezen. De toeristische verhuur van woningen in de hoofdstad is de afgelopen jaren sterk gegroeid. Zo wordt 1 op de 15 woningen in Amsterdam online aangeboden en is het aanbod op de verschillende verhuurplatforms vervijfvoudigd, naar ongeveer 25.000 advertenties per maand.

Airbnb: verwarrend en 'schadelijk voor Amsterdammers'

Airbnb is boos over de voorgenomen maatregel. Het bedrijf van de website waarop mensen een kamer of appartement te huur kunnen zetten, spreekt over korte termijn oplossingen die kostbaar, verwarrend en schadelijk zijn voor Amsterdammers. „We zijn erg bezorgd omdat deze voorstellen illegaal zijn en de basisrechten van Amsterdammers schenden, als ook inkomsten afnemen in deze moeilijke tijden. Om overlast te bestrijden hebben wij een reeks effectieve maatregelen geïntroduceerd die werden verwelkomd door wethouder Ivens. De Tweede Kamer stemt daarnaast binnenkort over nieuwe landelijke wetgeving over vakantieverhuur met steun van gemeenten en platforms. We willen samenwerken met Amsterdam aan duurzame oplossingen en geen korte

termijn oplossingen die kostbaar, verwarrend en schadelijk zijn voor Amsterdammers en het lokale bedrijfsleven in deze uitdagende tijden.”

Airbnb heeft onder meer een verbeterd onlineportaal voor buurtondersteuning en een nieuwe telefonische hulplijn gelanceerd die 24/7 bereikbaar is voor buurtbewoners.

Bron: <https://www.telegraaf.nl/nieuws/361184898/vakantieverhuur-in-deel-amsterdam-per-1-juli-verboden-airbnb-boos>

Wonen of logies

Keuzes bij de huisvesting van arbeidsmigranten inzichtelijk gemaakt

Mogelijk gemaakt door:



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Wonen of logies

Inleiding

De komst van grote aantallen arbeidsmigranten naar ons land brengt een behoefte aan flexibele woonvormen mee in een omvang die we voordien niet kenden. De scheidslijnen tussen 'gewoon wonen' en 'tijdelijk verblijf' zijn daarmee gaan bewegen. Dat brengt nieuwe dilemma's met zich mee. De vraag of een bepaalde verblijfsvorm als wonen of als logies moet worden aangemerkt houdt inmiddels velen bezig. Er kan vanuit verschillende perspectieven naar worden gekeken. Elk van die perspectieven heeft te maken met regelgeving op verschillende terreinen. Soms vertoont die een logische samenhang, maar soms lijkt die ook niets met elkaar te maken te hebben. Zelfs voor insiders levert dit alles een ingewikkelde legpuzzel op. Het maken van keuzes is daardoor niet eenvoudig.

In deze notitie proberen we de kluwen te ontwarren door eerst de verschillende perspectieven te schetsen en vervolgens te laten zien welke regelgeving van toepassing is en welke consequenties die heeft. Daarbij beschouwen we ook de positie van verschillende belanghebbenden: de gebruiker, de exploitant en de gemeente. Als het speelveld op die manier is geordend, proberen we tot een beoordelingsmodel te komen, dat met de verschillende aspecten rekening houdt.

Auteur: Wim Reedijk, Huiswerk advies & projecten

Met dank voor de adviezen van:

Trinet Holtslag en Arianne van der Rijst, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Arjo Verweij, Vereniging Nederlandse Gemeenten

1. Drie perspectieven

We onderscheiden drie perspectieven die elk een ander licht op de zaak werpen, en wel:

- Het feitelijk gebruik
- Het gebouw
- De bestemming

Eerst een korte toelichting op die perspectieven alvorens we ingaan op relevante regelgeving en consequenties.

Het gebruik voor een bepaald doel

Bij het feitelijk gebruik van een woon- of verblijfsvoorziening zijn twee aspecten van belang: de duur van het verblijf en de aard van het verblijf. Logies wordt over het algemeen geacht van korte duur te zijn, terwijl bij wonen doorgaans aan onbepaalde tijd wordt gedacht of in ieder geval iets van langere duur. Toch is daarmee het onderscheid niet scherp te maken. Bij wonen kennen we immers ook de 'huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur' en omgekeerd bestaan er in de praktijk logiesvormen waar mensen jarenlang verblijven.

Wat betreft de aard van het gebruik komen we de stelling tegen dat logies meer kan omvatten dan het enkele gebruik van de ruimte, maar ook het gebruik van maaltijden en/of andere services. Dat kan, maar ook als het om wonen gaat kan er sprake zijn van aanvullende dienstverlening tot en met maaltijdverstrekking aan toe, b.v. in een woonzorgomgeving.

Een duidelijkere cesuur lijkt te liggen in het volgende: Het gebruik is als logies aan te merken als de gebruiker zijn/haar hoofdverblijf elders heeft. Maar ook bij die stelling zijn nog wel kanttekeningen te plaatsen. De open grenzen, de toenemende flexibilisering van arbeidsrelaties en het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens maken dat het lang niet altijd meer helder is wat als hoofdverblijf en wat als nevenverblijf moet worden gezien.

Van belang is in ieder geval dat het feitelijke gebruik bepalend is, niet de naam die er aan gegeven wordt door de gebruiker of de exploitant. In voorkomende gevallen zal de rechter het gebruik altijd op zijn merites beoordelen.

De geschiktheid van het gebouw

Een gebouw dat als logiesvoorziening wordt gebruikt kan dezelfde kenmerken vertonen als een gebouw waarin gewoond wordt. Vaak zijn de verblijfsruimten kleiner dan in een woning en soms ontbreken voorzieningen die maken dat iets als zelfstandige woning wordt aangemerkt, zoals een eigen kookegelegenheid en eigen sanitaire voorzieningen. Maar dat hoeft allemaal niet. Er bestaan in de logiesfeer hotels met suites die niet voor een ruime vierkamerwoning onderdoen en omgekeerd zijn er woongelegenheden, bij voorbeeld bij kamergewijze verhuur, die onzelfstandig zijn en waar kookegelegenheid en douche/toilet met anderen gedeeld worden.

Wel is het zo dat in het Bouwbesluit aan een logiesvoorziening andere eisen worden gesteld dan aan een woning. Dat heeft te maken met het veronderstelde gebruik. In een logiesvoorziening zullen de bewoners elkaar en het gebouw niet of nauwelijks kennen en worden dus b.v. andere eisen gesteld aan brandveiligheid en vluchtwegen.

De bestemming van de locatie

In de regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen wonen en logies. In bestemmingsplannen is vrij nauwkeurig bepaald welk gebruik op welke locatie is toegestaan. Veel bestemmingsplannen geven binnen de categorie wonen ook nog meer specifieke bestemmingen aan. Zo kan b.v. expliciet worden genoemd dat kamergewijze verhuur wel of juist niet is toegestaan.

Wat betreft logies is het beeld wat meer diffuus. Het begrip als zodanig komt in veel bestemmingsplannen niet voor, maar logies kan dan wel toegestaan zijn onder de bestemming horeca. Gemeenten zijn overigens redelijk vrij in het zelf vormgeven van hun bestemmingsplannen. Ze kunnen dus specifiek iets voor logies regelen.

2. Wettelijk kader en gevolgen

2.1 Het gebruik

Voor het gebruiken van woonruimte is de volgende wet- en regelgeving van belang:

De Huisvestingswet

1. De huisvestingsvergunning
In de huisvestingsverordening kan een gemeente categorieën goedkope woonruimte aanwijzen die niet zonder vergunning voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven. In de verordening kan dan ook bepaald zijn welke categorieën woningzoekenden voor zo'n woning in aanmerking komen.
2. Onttrekking van woonruimte
In de huisvestingsverordening kan een gemeente ook categorieën woningen aanwijzen die niet zonder vergunning aan de woonbestemming mogen worden onttrokken, gesplitst of van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet.

Gemeenten zijn niet verplicht om een huisvestingsverordening op te stellen. Als er wel zo'n verordening bestaat kan dat tot gevolg hebben dat sommige woningen niet zonder vergunning als woning in gebruik mogen worden genomen cq gegeven. Ook is het vaak niet toegestaan om zonder vergunning woningen als logies in gebruik te geven of te nemen, omdat dan sprake is van onttrekking als woonruimte. Beide kunnen gevolgen hebben voor huisvesting van arbeidsmigranten.¹

Huurbescherming

Voor woonruimte is verder van belang dat de huurder een wettelijke huurbescherming geniet die betekent dat de huur niet zomaar door de verhuurder kan worden opgezegd. Zie ook:

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurbescherming>

Voor logies gelden dergelijke wettelijke bepalingen niet. Huurder en verhuurder zijn hier vrij om afspraken te maken.

Huurprijzen

Voor de prijs van woonruimte en de jaarlijkse verhoging daarvan gelden in de gereguleerde sector de regels van de Huurprijzenwet woonruimte. Voor logies gelden deze regels niet. Huurder en verhuurder zijn ook hier vrij om afspraken te maken.

Leegstandswet

In geval van leegstand kan de Leegstandswet van toepassing zijn. In dat geval kan een gemeente toestemming geven om een woning tijdelijk te verhuren. De normale huurbescherming is dan niet van toepassing.

Fiscale gevolgen

Verder zijn voor de gebruiker en de exploitant ook de fiscale aspecten van belang. Het [verhuren van woonruimte](#) is in Nederland in principe niet belast met BTW. Logies is dat wel, in ieder geval als het voor een periode korter dan zes maanden is.

Daarentegen kan een verhuurder van woonruimte onder bepaalde voorwaarden aangeslagen worden voor de [verhuurdersheffing](#). Dat is bij logies weer niet aan de orde.

¹ Meer informatie over de relatie tussen de Huisvestingswet en de ruimtelijke ordening, cq het bestemmingsplan vind u in dit artikel: [Omgevingsweb - Huisvestingswet 2014 en het bestemmingsplan](#)

Tenslotte is het mogelijk dat een gemeente toeristenbelasting of niet-ingezetenenbelasting heft als er sprake is van logies. Dat is overigens ook mogelijk als iemand hier in een woning verblijft, terwijl hij of zij hier niet zijn hoofdverblijf heeft, maar dat zal minder snel gebeuren.

Nachtregister

Bij logiesvoorzieningen is het verplicht om een zgn. nachtregister bij te houden. Dat is onder meer van belang om te allen tijde, b.v. bij calamiteiten inzicht te hebben wie er in zo'n gebouw verblijft. De regels daaromtrent zijn dan ook bijzonder streng. Het Wetboek van Strafrecht Artikel 438 lid 1 zegt: Hij die er zijn beroep van maakt aan personen nachtverblijf te verschaffen wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste een maand of geldboete van de tweede categorie indien hij:

1e. nalaat zich onverwijld bij aankomst van de persoon die in de door hem gehouden inrichting de nacht zal doorbrengen een geldig reisdocument of een identiteitsbewijs als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de identificatieplicht te doen overleggen;

2e. geen doorlopend register houdt of nalaat daarin onverwijld bij de aankomst van die persoon zijn naam, woonplaats en dag van aankomst aan te tekenen of te doen aantekenen alsmede zelf daarin aantekening te houden of te doen houden van de aard van het overgelegde document, en, bij het vertrek, de dag van het vertrek;

3e. nalaat dat register op aanvraag te vertonen aan de burgemeester dan wel aan de door deze aangewezen ambtenaar.

2.2 Het gebouw

Bouwbesluit 2012

Voor het gebouw is het Bouwbesluit 2012 van belang. Het Bouwbesluit stelt eisen aan zowel nieuw te bouwen gebouwen, als aan het wijzigen van bestaande gebouwen. Ook kan het Bouwbesluit eisen stellen aan het gebruik van gebouwen. Voor meer informatie: <http://www.helpdeskbouwregels.nl/>

Van belang zijn o.a. de bepalingen in het Bouwbesluit ter voorkoming van overbewoning. Artikel 7.18 lid 1 stelt: Een woonfunctie wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte. En lid 2: Een woonwagen wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 6 m² gebruiksoppervlakte. T.a.v. de logiesfunctie worden dergelijke eisen niet gesteld.

Ook op het gebied van brandveiligheid verschillen de eisen t.a.v. woonruimte en logies. Voor logiesgebouwen zijn die aanzienlijk strenger; zo moet elke verblijfsruimte zijn voorzien van een rookmelder die aan bepaalde eisen moet voldoen.

Vergunning voor brandveilig gebruik

Voor bepaalde gebouwen is een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik nodig (vroeger de 'gebruiksvergunning'). Zo'n omgevingsvergunning is op grond van artikel 2.2. Besluit omgevingsrecht (Bor) in ieder geval vereist in bouwwerken of inrichtingen waarin aan meer dan tien personen bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden gegeven.

Maar de gemeente kan in de bouwverordening extra eisen aan de brandveiligheid van een gebouw stellen als dat nodig is. Er kan dan worden afgeweken van de wettelijke grens. Sommige gemeenten hanteren een aantal van vier personen waaraan bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden gegeven. Dat kan ook gelden als aan meer dan vier personen woonverblijf zal worden verschaft, anders dan een huishouden per woning. Bijvoorbeeld een kamerverhuurbedrijf.

Aanvragen voor een omgevingsvergunning kunnen worden ingediend bij het Omgevingsloket Online, waar ook een (vrijblijvende) vergunningcheck in zit. <https://www.omgevingsloket.nl/>

Daarnaast kan een gebouw meldingsplichtig zijn (melding voor brandveilig gebruik). Of een gebruiksmelding moet worden gedaan is vastgelegd in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. Een gebruiksmelding is van toepassing wanneer:

- in een gebouw of ander bouwwerk meer dan 50 personen tegelijk verblijven (let op: geldt niet voor woningen en woongebouwen); of
- een woning kamergewijs wordt verhuurd; of
- door een gelijkwaardige oplossing aan de brandveiligheidseisen van hoofdstuk 6 en 7 van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.

Met 'kamergewijs verhuren' wordt bedoeld het gebruiken van een woning door vijf of meer afzonderlijke bewoners. Dit kan een woongroep, gezinsvervangend tehuis, een studentenhuus of de woning van een hospita met maximaal vier inwonende studenten zijn. Pas als een woning kamergewijs in vijf of meer delen wordt verhuurd, moet een gebruiksmelding worden gedaan.

Zie voor meer info: [infoblad omgevingsvergunning en melding brandveilig gebruik](#)

In hoeverre er m.b.t. brandveilig gebruik verschillen zijn tussen wonen en logies is dus afhankelijk van wat er in de gemeentelijke bouwverordening over is vastgelegd.

Certificering

Certificering is een vorm van private 'regelgeving', waaraan marktpartijen vrijwillig voldoen om aan derden, b.v. klanten of overheden, te laten zien dat zij een bepaalde kwaliteit bieden. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten speelt het keurmerk van de [Stichting Normering Flexwonen](#) (SNF) een belangrijke rol. Diverse organisaties van werkgevers, werknemers en huisvesters hebben zich via hun cao en/of lidmaatschapseisen aan dit keurmerk verbonden.

Het SNF-keurmerk heeft m.n. betekenis voor huisvesting in de vorm van logies, omdat het Bouwbesluit hier een aantal onderwerpen niet regelt, terwijl het keurmerk daar wel eisen aan stelt. Het gaat m.n. om de minimaal per persoon beschikbare oppervlakte en om het vereiste aantal douches, toiletten en kookvoorzieningen.

2.3 De bestemming

Het bestemmingsplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten gemeenten bestemmingsplannen vaststellen voor hun hele grondgebied. Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouw mogelijkheden vastgelegd voor een gebied, vanuit het belang van een goede ruimtelijke ordening. Alle bestemmingsplannen zijn te raadplegen via de site www.ruimtelijkeplannen.nl

In een bestemmingsplan wordt allereerst vastgelegd welke functies waar zijn toegestaan. Bijvoorbeeld waar woningen, winkels, horeca en bedrijven mogen komen. Naast deze bestemmingen (of dubbelbestemmingen) bevat een bestemmingsplan de regels die gelden voor zo'n functie. Denk hierbij aan bouwhoogte of de afstand tot de burens.

Wie in een bestemmingsplan op zoek gaat naar het begrip 'Logies' zal dat niet vaak aantreffen. *Omwille van* de vergelijkbaarheid zijn bestemmingsplannen volgens een zelfde systematiek opgebouwd. Van de hoofdgroepen van bestemmingen zijn, waar het gaat om huisvesting van arbeidsmigranten, vooral 'Wonen' en 'Horeca' van belang. Wonen spreekt voor zich en Horeca kan de functie/gebruiksdoel omvatten: 'het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf'. Die functie komt het meest overeen met het begrip logies, dat als zodanig niet voorkomt in de vocabulaire die in de ruimtelijke ordening gehanteerd wordt. Overigens kan er ook bij de bestemmingen 'recreatie' en 'maatschappelijk' feitelijk sprake zijn van logies.

Als er in een bestemmingsplan bij een hoofdbestemming géén nadere regels zijn gegeven m.b.t. het gebruik, zijn in principe alle invullingen van die bestemming toegestaan. Zo kan bij de bestemming

Wonen nader zijn bepaald dat kamergewijze verhuur niet, of alleen onder bepaalde voorwaarden is toegestaan. Als die aanduiding ontbreekt, is kamergewijze verhuur toegestaan. Evenzo geldt dat als de bestemming Horeca geen nadere aanduidingen kent, in principe ook het 'bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf' is toegestaan.

Omgevingsvergunning

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) regelt de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning is één geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu. Voor veel activiteiten op deze gebieden gelden regels. Degenen die ze wil uitvoeren zal dan een omgevingsvergunning van de gemeente moeten vragen of moet op z'n minst melding doen. De gemeente toetst de voorgenomen activiteit o.a. aan het bestemmingsplan.

Omgevingsvergunning voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Als een bouwwerk, verbouwing of gebruik van gronden en bouwwerken niet aan het betreffende bestemmingsplan voldoet, kan een omgevingsvergunning voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan aangevraagd worden. De gemeente bepaalt in dat geval of afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is.²

Er zijn verschillende soorten planologische afwijkingen:

- Een binnenplanse planologische afwijking: in het betreffende bestemmingsplan is opgenomen in welke gevallen de gemeente afwijking kan toestaan.
- Een tijdelijke planologische afwijking: deze afwijking werd tot voor kort voor maximaal vijf jaar verleend, maar met het permanent worden van de Crisis- en Herstelwet kan deze periode aanzienlijk langer zijn.
- Een buitenplanse afwijking

Uiteraard kan een belanghebbende de gemeente ook vragen het bestemmingsplan te wijzigen. In dat geval hoeft niet van het bestemmingsplan te worden afgeweken. De gevolgen daarvan zullen echter vaak ingrijpender zijn en de te volgen procedure complexer.

Paraplubestemmingsplan

Het instrument van een paraplubestemmingsplan wordt soms ingezet om in één procedure gelijksoortige wijzigingen aan te brengen in meerdere bestemmingsplannen. Als een gemeente het bij voorbeeld wenselijk vindt om voor het hele grondgebied de mogelijkheden voor kamergewijze verhuur of het 'bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf' te verruimen, kan dat d.m.v. een paraplubestemmingsplan in de bestaande bestemmingsplannen worden ingevoegd.

² Een voorbeeld van een beslisboom bij een aanvraag tot afwijking van een bestemmingsplan treft u in bijlage 1.

3. Positie van gebruikers, exploitanten, gemeenten

Nu de bestaande regelgeving en de gevolgen er van voor gebruik, exploitatie en handhaving in kaart zijn gebracht kijken we welke betekenis de keuze tussen wonen of logies heeft voor de positie van gebruikers, exploitanten en gemeenten.

Gebruikers

Voor gebruikers springt vooral in het oog dat logies meer ontzorgt, terwijl wonen een betere rechtspositie oplevert. Dat is niet verwonderlijk, want in de Nederlandse wetgeving is er immers veel aandacht voor de positie van huurders van woonruimte, ook als het om kamergewijze verhuur gaat. De huurbescherming en de huurprijsregulering zijn daarvan belangrijke voorbeelden. In het domein van het wonen is de aandacht geheel gericht op het voor langere tijd beschikbaar stellen van de woonruimte zelf en enkele daarvoor onmisbare services. Bij logies is de focus gericht op tijdelijk verblijf en speelt de 'hospitality' een belangrijke rol; de gebruiker is meer 'gast' dan 'eigenaar'. De rechten en plichten zijn daar minder duidelijk gedefinieerd. Ook de privacy is vaak minder geborgd.

Voor gebruikers die hier kortdurend verblijven zal vaak de ontzorging zwaarder wegen dan de rechtspositie en de privacy. Arbeidsmigranten die slechts enkele maanden in ons land verblijven zullen niet snel behoefte voelen om een eigen huishouden op te bouwen en daarin te investeren. Voor hen zijn ook de rechten die met wonen samenhangen, zoals zekerheid dat de huur niet zomaar kan worden opgezegd of over de huurprijsontwikkeling op langere termijn, minder relevant. Dat wordt anders al men hier langer verblijft of zelfs overweegt zich te vestigen.

Voor de veiligheid en gebruikskwaliteit van de gebouwen zijn er geen noemenswaardige verschillen tussen wonen en logies te noemen. De gebruiker hoeft zich daar in geen van beide situaties zorgen over te maken. Waar het Bouwbesluit t.a.v. de gebruikskwaliteit bij logies weinig eisen stelt is dat goed ingevuld door het SNF-keurmerk of vergelijkbare certificering. Het blijft voor gebruikers wel zaak om er op te letten dat aan die eisen wordt voldaan.

Exploitanten

Exploitanten die als primaire doel hebben om de werknemers van bepaalde bedrijven te huisvesten zullen behoefte hebben aan flexibiliteit. Zij hebben dan geen belang bij huurders die zich kunnen beroepen op huurbescherming. Ook andere verplichtingen die voortkomen uit huurovereenkomsten voor woonruimte zijn voor hen minder aantrekkelijk dan de veel flexibelere overeenkomsten inzake logies. Een uitzondering daarop vormt de verhuur van woonruimte onder de Leegstandswet. Juist omdat daar, met vergunning van de gemeente en voor een beperkte periode, de huurbescherming niet van toepassing is.

Bij een logiesvoorziening is de exploitant verplicht een nachtregister bij te houden, er worden hogere eisen gesteld aan de (brand)veiligheid en over het algemeen zal het beheer meer aandacht vragen dan in een woongebouw. Maar dat is wel grotendeels afhankelijk van de invulling, zoals schaal en aanwezige voorzieningen. In principe zijn de kosten van beheer gewoon in de exploitatie onder te brengen. Qua exploitatiekosten, -opbrengsten en -risico's zijn er geen belangrijke verschillen tussen wonen en logies.

Gemeenten

Voor gemeenten komen zowel bij logies- als bij woonvoorzieningen taken en verantwoordelijkheden in beeld op het gebied van ruimtelijk- of woonbeleid, bouwregelgeving, toezicht en handhaving.

Afhankelijk van de geldende bestemming zal deze mogelijk moeten worden aangepast om wonen of logies mogelijk te maken. Het verstrekken van een omgevingsvergunning, waarin de eisen van het Bouwbesluit en brandveilig gebruik zijn meegenomen kan in beide situaties aan de orde zijn. De toezichthoudende rol van de gemeente kan in het geval van logies mogelijk iets zwaarder zijn, b.v. door de controle op de aanwezigheid van een nachtregister en de hogere eisen t.a.v. (brand)veiligheid.

Bij logiesvoorzieningen ligt het meer voor de hand dat een gemeente a.d.h.v. de registratie overweegt toeristenbelasting of niet-ingezetenenbelasting te heffen. Dat laat overigens onverlet dat iedereen die voornemens is langer dan vier maanden in Nederland te verblijven verplicht is zich in te schrijven in de Bevolkingsregistratie Personen (BRP). Dat geldt ongeacht of hij/zij nu in een logiesvoorziening verblijft of ergens woont.

Bij de afwegingen die een gemeente maakt t.a.v. wonen of logies kan een belangrijke rol spelen of het toevoegen van woonruimte wel past binnen het provinciale beleidskader. Dat wil nogal eens beperkingen opleggen aan het aantal te realiseren woningen. Juist om die reden kan het voor een gemeente interessant zijn om voor de huisvesting van arbeidsmigranten voor logiesvoorzieningen te kiezen.

4. Beoordelingsmodel

Bij de maken van een beoordelingsmodel moet bedacht worden dat gemeenten en andere partijen geheel verschillende beleidsdoelen kunnen nastreven. Is het streven b.v. om zoveel mogelijk ruimte te bieden voor goede huisvesting van arbeidsmigranten en andere flexwoners? Of is het belangrijkste oogmerk om zoveel mogelijk te voorkomen dat dergelijke huisvesting tot overlast leidt? Willen werkgevers en exploitanten zoveel mogelijk geld aan die huisvesting verdienen, of hebben zij er vooral belang bij dat werknemers goed wonen en daardoor goed in hun werk functioneren en dat ook in de toekomst willen blijven doen?

We beschouwen hier achtereenvolgens:

- I. De verschillen tussen wonen en logies in bestaande situaties, waar die strijdig is met bestaande regelgeving
- II. De verschillen tussen wonen en logies op een aantal aspecten, waarbij zowel naar de positie van de gemeente als naar die van de exploitant is gekeken. Dit overzicht is m.n. behulpzaam bij het maken van keuzes aan de voorkant
- III. De verschillen tussen wonen en logies voor de gebruiker

I. Bestaande situatie strijdig met regels

Feitelijk gebruik:	Wonen	Logies
In strijd met:	Bestemmingsplan	Bestemmingsplan
Opties:	1. Beëindigen gebruik	1. Beëindigen gebruik
	2. Bestemming aanpassen	2. Bestemming aanpassen
	3. Omgevingsvergunning waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.	3. Omgevingsvergunning waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.
In strijd met:	Bouwbesluit functie Wonen	Bouwbesluit functie Logies
Opties:	1. Beëindigen gebruik	1. Beëindigen gebruik
	2. Voorziening aanpassen (zo nodig door gemeente op kosten eigenaar)	2. Voorziening aanpassen (zo nodig door gemeente op kosten eigenaar)
In strijd met:	Huisvestingswet/-verordening	Huisvestingswet/-verordening
	bewoning zonder woonvergunning	onttrekken woonruimte
Opties:	1. Beëindigen gebruik	1. Beëindigen gebruik
	2. Woonvergunning verlenen	2. Onttrekkingsvergunning verlenen
In strijd met:	Leegstandswet	nvt
	gebruik zonder vergunning	
Opties:	1. Beëindigen gebruik	
	2. Overgaan op normale verhuur	
	3. Vergunning verstrekken	

Bij noodzakelijke beëindiging van een bepaalde huisvestingsvorm verdient het aanbeveling om de zgn. bed-voor-bed-regeling te hanteren. Deze is er op gericht om situaties die strijdig zijn met de regels (maar niet direct gevaar opleveren!) in een zodanig tempo af te bouwen dat vervangende huisvesting kan worden gerealiseerd. Deze manier van werken vraagt een zekere vertrouwensrelatie tussen de gemeente en de exploitant. Het doel is niet om tot een gedoogbeleid te komen, maar om er voor te zorgen dat arbeidsmigranten niet op straat komen te staan omdat niet tijdig op de huisvestingsbehoefte is ingespeeld.

II. Nieuwe situatie - aandachtspunten voor gemeente en exploitant

Bij de keuze of een nieuwe huisvestingsvoorziening als wonen of als vorm van logies moet worden opgezet, zijn diverse aandachtspunten van belang voor de gemeente en voor de exploitant. De rollen van gemeente en exploitant lopen daarbij natuurlijk uiteen. De gemeente stelt de bestemming vast, verleent al dan niet de vereiste vergunningen en heeft de taak om te handhaven op naleving van de regels en vergunningsvoorwaarden.

De exploitant heeft met vrijwel dezelfde onderwerpen te maken, maar zit in de positie dat hij verantwoordelijk is voor het aanvragen van vergunningen, voor de naleving van regels en voor de uitvoering. De exploitant is daarnaast verantwoordelijk voor de privaatrechtelijke overeenkomsten met huurders of gebruikers en leveranciers. Hij geniet de voordelen van de exploitatie, maar loopt daar ook de financiële risico's van.

Aandachtsvelden	Wonen		Logies	
	Gemeente	Exploitant	Gemeente	Exploitant
Conform bestemming (maken)	x	x	x	x
Conform eisen Bouwbesluit	x	x	x	x
Eisen SNF-keurmerk boven Bouwbesluit			x	x
Omgevingsvergunning, incl. brandveilig gebruik	x	x	x	x
Beheer		x		x
Bijhouden nachtregister			x	x
Woonvergunning (Huisvestingsverordening)	x	x		
Onttrekkingsvergunning woonruimte (Huisvestingsverordening)			x	x
Individueel huurcontract woonruimte:		x		
- huurbescherming		x		
- huurprijsregulering		x		
- afrekening servicekosten		x		
Verhuur o.b.v. Leegstandswet	x	x		
BTW				x
Toeristenbelasting			x	x
Handhaving	x		x	

III. Verschillen tussen wonen en logies voor de gebruiker

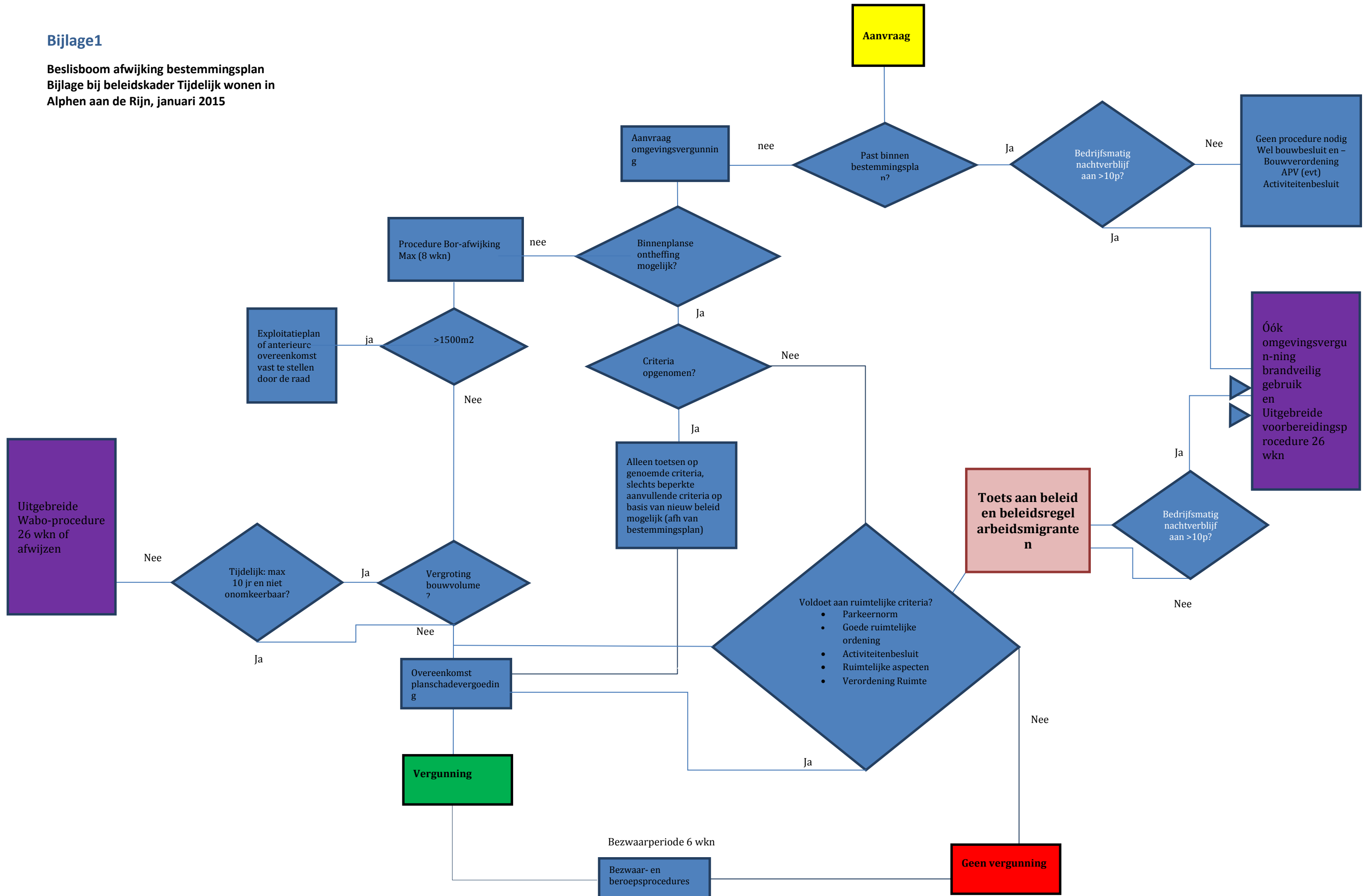
We maken onderscheid tussen mensen die hier kort verblijven, b.v. voor seizoensarbeid, en mensen die hier langer willen blijven, b.v. enkele jaren, maar wel het voornemen hebben weer terug te gaan. De groep vestigers laten we hier buiten beschouwing, omdat voor hen logies sowieso geen optie is.

In dit model laten we een aantal aandachtsvelden de revue passeren die onderscheidend (kunnen) zijn voor wonen en logies en geven we aan welk belang de verschillende typen arbeidsmigranten hebben bij de aan- of afwezigheid er van en of dat positief of negatief is. 0 geeft daarbij aan dat iets niet van toepassing is.

Aandachtsvelden	Wonen		Logies	
	Kort verblijf	Lang verblijf	Kort verblijf	Lang verblijf
Belang bij				
Veiligheid gebouw	++	++	++	++
Beheer	++	+	++	+
Individueel huurcontract woonruimte:	+	++	0	0
- huurbescherming	+	++	0	0
- huurprijsregulering	+	++	0	0
- afrekening servicekosten	+	++	0	0
Snelle beschikbaarheid	+	0	++	+
Stoffering en meubilering	+	0	++	+
Sport- en recreatievoorziening	0	0	++	+
Privacy	+	++	-	--
BTW	0	0	-	-
Toeristenbelasting	0	0	-	-

Bijlage1

Beslisboom afwijking bestemmingsplan
 Bijlage bij beleidskader Tijdelijk wonen in
 Alphen aan de Rijn, januari 2015



Huisvesting van arbeidsmigranten

aandachtspunten voor woningcorporaties



Dit is een publicatie van:

aedes
vereniging van woningcorporaties

VNG
Vereniging van
Nederlandse Gemeenten



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

November 2012

Inhoudsopgave

Huisvesting van arbeidsmigranten, inleiding	3
1. Drie categorieën arbeidsmigranten en hun woonbehoefte	3
2. Wat kunnen corporaties voor de verschillende groepen betekenen?	5
3. Wonen onder DAEB	5
<i>De financiering van woongebouwen</i>	5
<i>Toewijzing: de inkomensstoets onder DAEB</i>	5
<i>Inkomensgrens ook bij verhuur via bemiddelaar of uitzender</i>	6
<i>Overzicht van mogelijkheden via tijdelijke verhuur</i>	6
<i>Huisvesting voor arbeidsmigranten met een lang verblijf (=doelgroep 3)</i>	7
<i>Huisvesting voor arbeidsmigranten met een middellang verblijf (=doelgroep 2)</i>	7
<i>Wonen in het bestemmingsplan</i>	7
<i>Kamergewijze verhuur van woningen</i>	8
<i>Maximale huurprijs voor kamers</i>	8
<i>Tijdelijke verhuur via de Leegstandswet</i>	8
<i>Vergunning</i>	8
<i>Duur van de huur</i>	9
<i>Maximale huurprijs & inkomensgrens tijdelijke verhuur</i>	9
<i>Eisen bouwbesluit</i>	9
<i>Het beperken van de investeringslast: grond niet in eigendom</i>	10
<i>Verhuren via bemiddelaars of uitzenders</i>	10
<i>Beheer van panden</i>	10
4. Alternatieven niet-DAEB	11
<i>Logies: een vorm van huisvesting voor kortverblijf</i>	11
<i>Geliberaliseerde woonruimte voor doelgroep 2 & 3</i>	11
5. Nieuwbouw en verbouw	11
<i>Provinciale woningbouwcontingenten</i>	12
6. Overige punten	12
<i>ET-regeling</i>	12
<i>Makelaarsfunctie: vraag en aanbod matchen</i>	12
<i>GBA, RNI en informatie-uitwisseling</i>	12
Tot slot	13

Huisvesting van arbeidsmigranten

aandachtspunten voor woningcorporaties

Inleiding

Arbeidsmigranten leveren een belangrijke bijdrage aan de Nederlandse economie. Nederland telde eind 2009 naar schatting 286.000 tot 326.000 arbeidsmigranten.¹ De verwachting is dat dit aantal de komende jaren zal groeien mede door de vrije toegang tot de Nederlandse arbeidsmarkt voor burgers uit Bulgarije en Roemenië in 2014 en de komst van arbeidsmigranten uit Zuid- Europese landen. De groei van de groep arbeidsmigranten zorgt ervoor dat de vraag naar goede en passende (d.w.z. flexibele vormen van) huisvesting verder zal toenemen. En dat in een context waarin het aanbod van kwalitatief en kwantitatief voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten vaak al een probleem is.

Corporaties rekenen het tot hun taak om mensen te huisvesten die niet op eigen kracht woonruimte kunnen vinden. Tot deze groep kunnen ook arbeidsmigranten behoren. Daarnaast kennen corporaties nog vele andere doelgroepen, die flexibele vormen van huisvesting zoeken. Veel daarvan zijn alleenstaanden, zoals jongeren, statushouders, studenten, scheidingsgevallen. Het is aan te bevelen om bij het realiseren van huisvesting van arbeidsmigranten zodanige huisvestingsvarianten aan te bieden die geen concurrentie vormen tussen deze groepen onderling. Hybride of flexibele huisvestingsvormen voor meerder doelgroepen is daarbij het uitgangspunt.

Het is echter niet altijd duidelijk binnen welke kaders woningcorporaties kunnen acteren om aan de huisvestingsvraag van arbeidsmigranten tegemoet te komen. Om deze reden hebben Aedes vereniging van woningcorporaties, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) deze notitie opgesteld die een overzicht geeft van alle mogelijkheden.

1. Drie categorieën arbeidsmigranten en hun woonbehoefte

Arbeidsmigranten zijn grofweg in drie categorieën onder te verdelen:

1. **De kortverblijvers;** mensen die hier enkele maanden verblijven, b.v. seizoenarbeiders.
2. **De langverblijvers;** mensen die hier voor een langere periode (> dan 6 maanden) verblijven, maar wel van plan zijn terug te keren.
3. **De vestigers;** mensen die van begin af aan van plan zijn zich hier langdurig te vestigen, of na verloop van tijd dat plan opvatten.

Dit onderscheid is van belang voor hun huisvestingsbehoefte:

Ad 1) De kortverblijvers hebben over het algemeen geen behoefte om in Nederland een min of meer zelfstandig huishouden op te bouwen. Zij zijn vooral op zoek naar snel toegankelijke, goedkope en veilige huisvesting. Huisvesting inclusief een sobere inrichting, waar diverse voorzieningen voor o.a. ontspanning beschikbaar zijn en het contact met thuis kan worden onderhouden. Vaak is het delen van voorzieningen, soms zelfs van kamers, geen probleem mits daar een lage(re) prijs tegenover staat.

¹ P.G.M. van der Heijden e.a., 'Aantallen geregistreeerde en niet-geregistreeerde burgers uit MOE-landen die in Nederland verblijven', 18 augustus 2011, Universiteit Utrecht.

Ad 2) Naarmate men langer hier blijft, kan de behoefte aan privacy en comfort toenemen. Dan kan de stap naar een eigen huishouden in een eigen woonruimte in beeld komen. Ook hier speelt vaak het dilemma kosten versus kwaliteit een rol. Soms kiest men om de sobere eerste huisvesting voort te zetten, soms opteert men voor meer kwaliteit. Een zelfstandige woning is in de meeste woningmarktgebieden niet op korte termijn beschikbaar en voor veel arbeidsmigranten nog een brug te ver. Qua aanbod kan gedacht worden aan kamers, studio's, kleine appartementen, woonvormen zoals we die ook in de studentenhuisvesting kennen. Vaak is er geen bezwaar tegen gedeelde voorzieningen.

Ad 3) De vestigers zijn op zoek naar een zelfstandige woning (huur of koop). Vaak gaat het hierbij om stellen of mensen die hun gezin laten overkomen. Als EU ingezetenen hebben zij dezelfde rechten als Nederlanders en kunnen zij gewoon bij corporaties terecht. Zij kunnen in aanmerking komen voor een woning uit de sociale voorraad. Daarvoor gelden uiteraard de normale toewijzingsregels, inclusief wachttijd, wat betekent dat men bij voorbeeld in Limburg doorgaans sneller aan de beurt is dan in Amsterdam.

Veel arbeidsmigranten weten bij aankomst nog niet hoe lang zij hier zullen verblijven en zoeken aanvankelijk tijdelijke huisvesting, terwijl ze later graag zouden willen doorstromen naar meer zelfstandige woonruimte. De vraag naar huisvesting is vaak van tijdelijke aard, maar er is sprake van een permanent verschijnsel door het hele jaar heen.

2. Wat kunnen corporaties voor de verschillende groepen betekenen?

Arbeidsmigranten kunnen op eigen kracht doorgaans moeilijk aan huisvesting komen. Ook is hun inkomen veelal beperkt zodat ze kunnen worden gerekend tot doelgroep van beleid voor woningcorporaties. Alleen zijn niet alle huisvestingsmogelijkheden die corporaties in hun bezit hebben of kunnen realiseren, even geschikt om arbeidsmigranten uit alle drie de groepen van geschikte huisvesting te voorzien.

De arbeidsmigranten die hier voor korte tijd verblijven (groep 1), kunnen door corporaties gehuisvest worden, maar dan vooral via kamergewijze verhuur. Belangrijk daarbij is dat de werkgevers zich bereid tonen langlopende afnameafspraken te maken. De win-win situatie kan er uit bestaan dat de werkgever zich niet hoeft bezig te houden met activiteiten buiten zijn *core business* en de corporatie de regie kan hebben op een rendabele, maar ook sociaal verantwoorde exploitatie. Huisvesting van deze groep tijdelijke verblijvers via hotels of logiesvormen behoort in principe niet tot de kerntaak van een corporatie. Dit ook mede gezien vanuit het licht van het regeerakkoord van het kabinet Rutte II, waarbij de rol van corporaties vooral gezien wordt vanuit het uitgangspunt wonen en binnen de DAEB regeling moet passen.

Het realiseren van woonvormen voor de groep langverblijvers (doelgroep 2) is een belangrijk aandachtspunt voor corporaties. Niet in de laatste plaats omdat het beroep op dergelijke huisvesting (flexwonen) in de toekomst alleen maar zal toenemen: naast 300.000 EU-arbeidsmigranten -een aantal dat mogelijk nog zal toenemen-, zal de flexibilisering en globalisering van de arbeidsmarkt tot een toenemende vraag leiden van Nederlandse flexwerkers.²

Ook permanente vestigers vormen onderdeel van de doelgroep voor corporaties en zij zullen deze groep mee moeten nemen in hun strategisch voorraadbeleid. Hiervoor zullen geen bijzondere woonvormen gerealiseerd hoeven worden, want deze groep is op zoek naar reguliere huur en koopwoningen.

Tot slot, in de volgende paragraaf worden de verschillende huisvestingsmogelijkheden die corporaties hebben om arbeidsmigranten te huisvesten, besproken. Hierbij komen voornamelijk huurwoningen, kamergewijze verhuur en tijdelijk verhuur via Leegstandswet aan de orde. Ook wordt onderscheid gemaakt in huisvestingsmogelijkheden per type arbeidsmigrant. Er wordt ingegaan op (1) definitie in het bestemmingsplan, (2) financieringsmogelijkheden, (3) toewijzing en verhuur en (4) beheer. Ten slotte wordt ingegaan op bouwtechnische eisen, woningbouwcontingenten en bouwprogramma's.

3. Wonen onder DAEB

De financiering van woongebouwen

Het realiseren en verhuren van reguliere woonruimte (inclusief kamerverhuur) aan personen die voldoen aan de toewijzingscriteria / behoren tot doelgroep wordt aangemerkt als een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Hiervoor is WSW-borging mogelijk.

Toewijzing: de inkomenstoets onder DAEB

Woningcorporaties moeten ten minste 90% van de woningen in het sociale deel van de woningvoorraad (onder de liberalisatiegrens) verhuren aan huishoudens met een laag inkomen (tot

² Naast de nu al 700.000 ingeschreven studenten aan HBO en WO zullen steeds meer MBO-studenten een beroep op dergelijke huisvesting gaan doen, naast de talrijke stagiaires en trainees. En we hebben nog steeds geen goede (woon)oplossingen voor de ruim 35.000 scheidingen die jaarlijks een extra huishouden opleveren en voor de duizenden mensen die jaarlijks gedwongen verhuizen vanwege seksueel geweld of mensenhandel. Het is daarom waarschijnlijk dat binnenkort zo'n 20% van de vraag naar woonruimte uit vraag naar flexwonen zal bestaan.

de inkomensgrens van € 34.085 - voortvloeiend uit de Europese regelgeving prijspeil 1 januari 2012). Hieronder kunnen ook arbeidsmigranten vallen. Afzonderlijke arbeidsmigranten komen weliswaar niet snel boven de Europese inkomensgrens voor sociale huur uit, maar als meerdere personen een woning delen, worden de inkomens bij elkaar opgeteld. Indien een woning of kamer door arbeidsmigranten gezamenlijk wordt gehuurd op basis van één huurcontract, zal het gezamenlijke inkomen in de regel hoger zijn dan € 34.085. Bij afzonderlijke (kamerverhuur)contracten zal dit niet spelen.

Toewijzing aan arbeidsmigranten die gezamenlijk boven de inkomensgrens zitten, gaat ten koste van de vrije toewijzingsruimte van 10% die een corporatie heeft om woningen in het sociale deel aan anderen dan lagere inkomensgroepen te verhuren.

Inkomensgrens geldt ook bij verhuur via bemiddelaar of uitzender

De woningcorporatie dient zich naar redelijkheid, maar onderbouwd, te vergewissen welk gezamenlijk verzamelinkomen de nieuwe huurder(s) naar schatting zullen genieten. Let op! Dit geldt ook wanneer de corporatie niet direct zelf aan arbeidsmigranten verhuurd, maar via tussenkomst van een bemiddelaar of uitzendbureau. De corporatie moet zich ook in die situatie over de toewijzing van deze woningen verantwoorden. Het vast te leggen inkomen moet zoveel mogelijk schriftelijk worden onderbouwd. Bij arbeidsmigranten zal het geregeld voorkomen dat een belastingaangifte ontbreekt. In dat geval moet getoetst worden aan de hand van de loonstrook (jaarinkomen: 12 x maandinkomen + vakantiegeld + eventueel 13^e maand, zie daartoe ook het schema toetsing huishoudinkomens huurders en bij de veel gestelde vragen op: : <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/staatssteun-corporaties>).

Incidentele beloningen worden niet meegerekend. Bij twijfel kan de woningcorporatie verlangen dat meer loonstrookjes worden overlegd om zicht te krijgen op het structurele inkomen. Indien de arbeidsmigrant al langer in Nederland verblijft, kan vermoedelijk van een IB60 formulier³ gebruik gemaakt kunnen worden. Binnen wonen en de DAEB financiering hebben corporaties verschillende mogelijkheden om verschillende type arbeidsmigranten te huisvesten.

Overzicht van mogelijkheden via tijdelijke verhuur

Het Burgerlijk Wetboek (BW) gaat in principe uit van een huurcontract voor onbepaalde duur. Wel kent het BW enkele categorieën van verhuur waarop de huurbescherming voor woonruimte niet of in mindere mate van toepassing is. Het gaat dan om:

- Huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is (art. 7:232 lid 2 BW), in dit geval geldt noch de huurbescherming noch de huurprijsbescherming voor woonruimte. Het gaat hier om situaties waarin overduidelijk is dat een beroep op huurbescherming niet redelijk zou zijn. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van een vakantiewoning voor het houden van vakantie of het gebruik van een wisselwoning tijdens een renovatie van de eigen woning.
- Verhuur van voor afbraak bestemde gemeentewoningen (art. 7:232 lid 4 BW). Hiervoor geldt geen huurbescherming. Daarnaast kent het BW voor de verhuurder een limitatief aantal opzeggingsgronden, waarvan een aantal dienen voor een situatie waarin sprake is van een tijdelijk gebruik:
 - o Opnieuw bewonen door de verhuurder of voorgaande huurder (tussenhuur/diplomatenclausule) (art. 7:274 lid 1 sub b jo. lid 2 BW); de verhuurder geeft van te voren aan dat de woning na verloop van tijd weer beschikbaar moet komen voor hemzelf of een vorige huurder;
 - o Verwezenlijking van een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming (art. 7:274 lid 1 sub e. BW); de bestemming

³ De IB60-verklaring is een officiële inkomensverklaring van de Belastingdienst over een bepaald belastingjaar.

- volgens bestemmingsplan wordt gerealiseerd;
- Dringend eigen gebruik (art. 7:274 lid 1 sub c); de verhuurder zegt de huur op omdat hij de woning zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat niet vergt dat de huurovereenkomst wordt verlengd. Deze opzeggingsgrond is voor een aantal categorieën verder uitgewerkt:
- Dringend eigen gebruik voor renovatie (art. 7:274 lid 1 sub c jo. lid 3 BW);
- Dringend eigen gebruik van een gehandicapten- of ouderenwoningen (art. 7:274 lid 1 sub c jo. lid 3 BW); op deze manier kan een woning die specifiek bestemd is voor een gehandicapte of een oudere opnieuw beschikbaar gesteld worden voor een gehandicapte of oudere;
- Dringend eigen gebruik van een studentenwoning (campuscontract) (art. 7:274 lid 1 sub c jo. lid 4 BW); hiermee kan een woning die bestemd is voor een student opnieuw beschikbaar gesteld worden voor een student.

In aanvulling op deze mogelijkheden uit het BW biedt de Leegstandwet de mogelijkheid om, ter voorkoming van onnodige leegstand, tijdelijk, dat wil zeggen zonder huurbescherming, te verhuren. Op basis van artikel 15 van de Leegstandwet is tijdelijke verhuur mogelijk voor de volgende categorieën van woonruimte:

- ✓ woonruimte in een gebouw (dat in afwachting is van een andere bestemming, sloop, renovatie of verkoop);
- ✓ woonruimte in een huurwoning in afwachting van sloop of renovatie;
- ✓ woonruimte in een te koop staande koopwoning (nieuwbouw of bestaande bouw).

In de volgende paragraaf worden de verschillende huisvestingsmogelijkheden per groep toegelicht.

Huisvesting voor arbeidsmigranten met een kort en middellang verblijf (= doelgroep 1 en 2)

Binnen DAEB staan twee wegen open om woningen voor beide groepen arbeidsmigranten te verhuren: kamergewijze verhuur (of short stay) en via tijdelijke verhuur al dan niet op basis van de Leegstandswet (dat kan per woning of ook kamergewijs zijn).

Wonen in het bestemmingsplan

Naast woningen valt ook kamergewijze verhuur (afhankelijk van de definities van het bestemmingsplan) onder de bestemming 'wonen'. De vorm onderscheidt zich van het reguliere gebruik van een woning doordat:

- de bewoners geen gezamenlijke huishouding voeren;
- vaak geen of slechts een zwakke onderlinge band hebben;
- de woning onttrokken is aan de woningvoorraad (via een onttrekkings- of omzettingsvergunning voor kamergewijze verhuur);
- het bestemmingsplan de functie wonen kent.
- ieder zijn kamer afsluit met een sleutel.

N.B: In de praktijk is het onderscheid tussen logies en kamergewijze verhuur niet altijd even duidelijk. Vier studenten die gezamenlijk een woning huren en een gezamenlijke huishouding voeren kunnen (afhankelijk van de definities van het bestemmingsplan) één huishouden vormen, net zoals een gezin of andere vorm van samenwonen. Wanneer de vier studenten elk afzonderlijk één kamer huren is dit kamergewijze verhuur.

In het wetsvoorstel permanent maken Crisis- en Herstelwet wordt de mogelijkheid geboden om de termijn van tijdelijke herbestemming te verruimen van 5 naar 10 jaar. De Eerste Kamer moet hier nog

een besluit over nemen waarna de wet in 2013 in werking kan treden. Ook zal de procedure voor de aanvraag van tijdelijke bestemmingen worden verkort van 26 naar 8 weken.

Kamergewijze verhuur van woningen

Kamergewijze verhuur op basis van individuele huurcontracten, zoals ook voor studenten en statushouders gebruikelijk is, zou een oplossing kunnen zijn. Daar waar sprake is van verhuur aan twee of meer personen op één kamer moet er rekening mee gehouden worden dat de ook hier geldende EU-inkomensgrens snel overschreden kan worden. Ten aanzien van de woonruimteverdeling, moet bij kamergewijze verhuur in die gemeenten waar een huisvestingsverordening aanwezig is, vaak ook een onttrekkings- of omzettingsvergunning voor kamerverhuur aangevraagd worden bij de gemeente.

Ten aanzien van de bouwregelgeving zijn een groot aantal bestaande voorschriften over het (ver)bouwen, gebruiken en slopen van gebouwen en andere bouwwerken samengevoegd in een geheel nieuw Bouwbesluit: het Bouwbesluit 2012. De voorschriften voor kamergewijze verhuur die voorheen in het Gebruiksbesluit waren geregeld zijn vanaf 1 april opgenomen in het Bouwbesluit 2012. In bepaalde gevallen geldt voor kamergewijze bewoning van woningen aanvullende voorschriften als het gaat om brandveilig gebruik. Dit is het geval als het gaat om een 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur'. Zie voor uitgebreide informatie: <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brochures/2012/04/27/infoblad-kamergewijze-verhuur-bouwbesluit-2012>).

Voor voorbeelden van kamergewijze verhuur wordt verwezen naar de website van SSH XL in Utrecht (www.sshxl.nl) of naar www.flexwonenarbeidsmigranten.nl.

Bij de ontwikkeling en huurstelling van huisvesting kan de corporatie ook rekening houden met gemeubileerd aanbieden. Deze vorm, short stay, wordt vaak gebruikt bij de huisvesting van buitenlandse studenten. De meeste huurders vragen gezien de (korte) duur van hun verblijf om een basale inrichting met een eigen keuken en eigen badgelegenheid.

Maximale huurprijs voor kamers

Sinds 2011 hanteert de Inspectie SZW een maximale norm van 20% inhouding op het loon voor huisvesting. Dit ongeacht of de kamers gemeubileerd zijn of niet. Uitgaande van bijv. € 336,- per maand komt dat neer op maximaal € 67,20 huur per week.

Tijdelijke verhuringen op basis van de Leegstandswet

Veel corporaties hebben bezit dat op de nominatie staat gesloopt, geherstructureerd of vervangen te worden en tot aan het moment van sloop etc. nog goed via tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet kan worden verhuurd. Het kan gaan om appartementen, portiekwoningen, grondgebonden eengezinswoningen of zorggebouwen. Het kan ook gaan om voor bewoning geschikt gemaakte niet-woonruimte, zoals scholen, winkels, kantoor- of bedrijfsruimte etc. Deze vorm wordt in bepaalde gemeenten al ingezet om de hoge druk op de studentenwoningmarkt af te vlakken: nu komt er een potentiële doelgroep bij. In andere gemeenten en zeker in krimpregio's is gebruik van incurante woonruimte en andere gebouwen zeker ook een optie voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Zo kunnen deze woningen toch nog -voor beperkte tijd- middelen genereren en voorzien in een huisvestingsvraag. Wel moeten de kamers of woningen uiteraard aan de tijdelijke bestemming in het bestemmingsplan voldoen en aan het Bouwbesluit.

Naast tijdelijk herbesteden en kamergewijs verhuren van woningen kan gedacht worden aan panden opkopen en verbouwen. De Joblodges in Bergen op Zoom zijn hier een goed voorbeeld van. Zie hiervoor:

http://www.bergenopzoom.nl/Nieuws_archief/2011/September/Job_lodge_een_nieuwe_huisvestin_gsvorm_voor_arbeidsmigranten).

Vergunning op basis van de Leegstandswet

Op basis van de Leegstandwet is het mogelijk om in bepaalde gevallen tijdelijke huurovereenkomsten af te sluiten. Daarvoor is wel een vergunning vereist die B&W aan een verhuurder kan verlenen. Een vergunning tot tijdelijke verhuur kan worden verleend voor maximaal twee jaar. De vergunning kan worden verlengd, maar de periode waarvoor de vergunning wordt verleend mag in totaal niet langer zijn dan vijf jaar. Er ligt inmiddels een aangepast wetsvoorstel in de Tweede Kamer dat stelt dat de termijn van tijdelijke verhuur verhoogd wordt van 5 naar 10 jaar voor woningen in een kantoorgebouw. Dit voorstel ligt sinds oktober 2012 in de Tweede Kamer. In het wetsvoorstel staat opgenomen dat het vereiste dat de gemeente in een vergunning voor tijdelijke verhuur een maximale huurprijs vermeldt, voor tijdelijke verhuur van *te koop staande woningen* vervalft. Voor sloop- en renovatiewoningen en voor woningen in een gebouw (kantoor) blijft deze vereiste wel bestaan. Zie voor FAQ rond tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet ook: <http://www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/leegstand-en-herbestemming>

Duur van de huur op basis van de Leegstandswet

Indien te slopen woningen tijdelijk worden verhuurd op grond van de Leegstandwet dient het huurcontract tenminste zes maanden te duren. De huurder kan de huur uiteraard eerder opzeggen (met een opzegtermijn van een maand). Voor de verhuurder geldt een opzegtermijn van drie maanden. De huurder heeft geen huurbescherming na het aflopen van de tijdelijke huurovereenkomst, alleen het recht om in de woning te wonen tijdens de duur van de vergunning. In de huurovereenkomst moet staan hoe lang de vergunning geldig is. De verhuurder moet de vergunning tijdig verlengen. Doet zij dit niet, dan eindigt de tijdelijke huurovereenkomst en ontstaat er mogelijk een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Maximale huurprijs & inkomensgrens tijdelijke verhuur

B&W bepalen in de vergunning de maximum huurprijs. Dit maximum wordt berekend aan de hand van het puntenstelsel⁴. Bij de vergunningaanvraag moet de verhuurder al aangeven dat hij kamergewijs wil gaan verhuren. De huurprijs zal dan per kamer vastgesteld moeten worden aan de hand van het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte. Als een hogere huurprijs overeen wordt gekomen, dan treedt de huurprijs welke in de vergunning is vermeld in de plaats van de overeengekomen huurprijs (artikel 16 lid 9 Leegstandwet). Dit geldt ook voor onderverhuur via bemiddelaars of uitzenders. De onderverhuurder is ook gebonden aan de vergunning van de gemeente. De woning mag dus niet voor een hogere huurprijs worden verhuurd. In de (onder)huurovereenkomst moet melding worden gemaakt van de door B&W bepaalde huurprijs. Wordt dit niet gedaan dan heeft dit tot gevolg dat de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het huurrecht woonruimte van toepassing blijven. Met andere woorden, er is sprake van een gewone huurovereenkomst.

Alle verhuringen met een huurcontract op basis van het BW tellen mee voor de 90% norm. Dit geldt ook voor te slopen woningen die op grond van de Leegstandwet worden verhuurd, aangezien er hier sprake is van een huurcontract. Ook indien deze woningen via een derde aan arbeidsmigranten worden aangeboden geldt de inkomensgrens. De toegelaten instelling dient zich over deze toewijzingen te verantwoorden. Bij individueel afgesloten huurcontracten wordt enkel gekeken naar het inkomen van de individuele bewoner. Het maakt daarbij niet uit of de kamers alsnog gedeeld worden.

Eisen bouwbesluit

Er dient ervoor gezorgd te worden dat de woningen voldoen aan de minimumeisen uit het Bouwbesluit (o.a. licht, lucht, hygiëne) en aan het vigerende bestemmingsplan. In het Bouwbesluit 2012 is opgenomen dat bij de verbouw (transformatie) van kantoren naar wonen een niveau is

⁴ In het regeerakkoord is het plan opgenomen om het woningwaarderingsstelsel (WSW) af te schaffen. De hoogte van de huren wordt dan in het vervolg gerelateerd aan de WOZ-waarde van de woningen.

opgenomen dat aan bouweisen voor bestaande bouw mag voldoen. Verder hanteert de uitzendbranche een set van huisvestingsnormen waar deze minimumeisen uit te herleiden zijn. Deze normen worden opgenomen in de verschillende cao's, welke algemeen verbindend zullen worden verklaard. Ook ziet de branche zelf toe op de handhaving hiervan. Deze normen staan ook op de site www.flexwonenarbeidsmigranten.nl.

Het beperken van de investeringslast: grond niet in eigendom

Een corporatie kan bereid zijn om huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren op tijdelijke basis, bijvoorbeeld 10 jaar. Zij kan als tegenprestatie van de gemeente verlangen dat deze de grond, als die niet in het bezit van de corporatie is, voor die periode in bruikleen of te huur aan de corporatie uit te geven. Dat kan de investeringslast van de corporatie drukken, hetgeen in een lagere huur of hogere woonkwaliteit tot uitdrukking kan komen.

Verhuren via bemiddelaars of uitzenders

De corporatie kan deze woningen zelf -al dan niet gemeubileerd- aan arbeidsmigranten verhuren of als complex aan een huisvester of werkgever cq uitzender. Bij verhuur via derden gelden dezelfde regels als bij directe verhuur door de corporaties aan een huurder. Dus de DAEB-regels blijven van toepassing, ook als er een andere partij tussen zit. Maar ook de maximale huurprijs en de regels betreffende de inkomensgrens blijven in stand.

Beheer van panden

Het beheer van panden met (tijdelijke) kamergewijze verhuur aan arbeidsmigranten is een aandachtspunt. Vaak is sprake van een hoge mutatiegraad en veel wisselende bewoners; zij naar Nederland komen hebben ze snel onderdak nodig. Ook vraagt het beheer van het gebouw aandacht: vaak wordt voor een 24/7 beheer van een gebouw een technisch huismeester aangesteld en is er 24 uur per dag toezicht aanwezig. Een alternatief is het uitbesteden van het beheer aan een derde partij. Dit kan een gespecialiseerde beheerder zijn (Camelot bijv.), een bemiddelaar of de uitzender zelf.

Huisvesting voor arbeidsmigranten met een lang verblijf (=doelgroep 3)

Arbeidsmigranten die langdurig en rechtmatig in Nederland verblijven en een laag inkomen hebben worden in principe tot de doelgroep van woningcorporaties gerekend. Als zij zich volgens de geldende regels inschrijven voor de lokale/regionale woonruimteverdeling, dingen zij net als iedereen mee naar een gewone huurwoning in een gewone wijk. Dat wil overigens nog niet zeggen dat zij binnen die doelgroep bij voorrang door corporaties worden gehuisvest. Bij huisvesting van arbeidsmigranten zijn immers niet -zoals bij de huisvesting van statushouders- door het Rijk op grond van de Huisvestingswet speciale quota opgelegd. Een vereiste is wel dat arbeidsmigranten zich in de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) inschrijven. Verhuur van geliberaliseerde woonruimte is ook een optie, echter valt deze buiten DAEB.

Ook zullen er arbeidsmigranten zijn, net zo als Nederlanders, die zich richten op de koopmarkt. Dit biedt voor krimpregio's een grote kans, en ook voor andere regio's die door de crisis op de woningmarkt getroffen zijn.

Informatievoorziening

De doelgroep 3 kan 'gewoon' bij de corporaties een woning huren. De corporatie kan er voor kiezen om aan deze doelgroep extra aandacht te besteden: te denken valt aan informatiespreiding, bijvoorbeeld in de vorm van Poolstalige / Engelstalige informatiefolders, websites of zelfs een Pools spreekuur, eventueel zelfs op de niet meest gebruikelijke plekken of tijden. Denk aan een spreekuur na een katholieke mis in de streek. Wonen Limburg heeft deze voorzieningen sinds twee jaar in het leven geroepen en constateert hier nu langzamerhand de voordelen van (ook in relatie tot de wachttijden).

4. Alternatieven niet-DAEB

Logies: een vorm van huisvesting voor kortverblijf voor doelgroep 1

Naast bovengenoemde wonen-gerelateerde mogelijkheden voor permanente en middellange verblijvers, hebben corporaties in het verleden ook vormen van logies aangeboden als passend alternatief voor kortverblijf (doelgroep 1) en middellang verblijf (doelgroep 2).

Onder een logiesvoorziening wordt verstaan: *een huisvestingsvorm waarin de klant (bijvoorbeeld een arbeidsmigrant) gedurende korte tijd kan verblijven en waarbij ook extra services worden aangeboden als bijvoorbeeld een receptie, schoonmaakdienst of linnengoed. Een vergelijking met pensions, jeugdherbergen of guesthouses ligt voor de hand.*

Deze huisvestingsvorm is in de particuliere huurmarkt redelijk bekend. Denk bijvoorbeeld aan de verhuur aan expats. Volgens de koers in het nieuwe regeerakkoord, is het niet wenselijk dat corporaties zich bij nieuwe initiatieven op deze vorm van huisvesting richten. Het realiseren en verhuren van logiesgebouwen wordt ook niet gezien als een dienst van algemeen economisch belang (DAEB) en zou dus alleen kunnen gebeuren zonder geborgde leningen. Ook is het realiseren van logiesgebouwen een meldingsplichtige activiteit: de corporatie zal dit vooraf moeten melden op grond van MG 2001-26 (zie <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/circulaires/2011/05/20/mg-circulaire-2001-26-toepassing-toezicht-verkoop-van-huurwoningen-en-invoering-euro.html>) en hiervoor toestemming moeten krijgen.

Geliberaliseerde woonruimte voor doelgroep 2 & 3

Een andere mogelijkheid voor permanent en middellang verblijf is de verhuur van woningen in het geliberaliseerde deel. Voor woningen in het geliberaliseerde deel, waarvoor ook geen borging mag plaatsvinden, geldt de inkomensgrens niet. De arbeidsmigranten zullen in geval van kamerverhuur of verhuur aan meerdere personen, de hogere huurprijs, gezien hun gezamenlijke inkomen, veelal kunnen betalen. Op deze wijze kan ook indirecte verhuur aan arbeidsmigranten, via arbeidsbemiddelaars of uitzendbureaus, plaatsvinden. Het is aan de individuele corporatie om te besluiten woningen of kamers via deze vorm van verhuur aan te bieden aan arbeidsmigranten. Het behoort in principe niet tot de kerntaak van de corporatie.

5. Nieuwbouw en verbouw

Corporaties kunnen in hun nieuwbouw- en verbouwprogramma's rekening houden met de permanente vraag van arbeidsmigranten. Er is geen reden om te veronderstellen dat deze groep een andere woonvraag heeft dan de gewone woningzoekenden: goedkope woonruimte te gebruiken door een alleenstaande, door een tweepersoonshuishouden of door een regulier gezin. De mate waarin corporaties hun verantwoordelijkheid willen en kunnen nemen voor het realiseren van nieuwbouw, hangt onder meer samen met de bereidheid van gemeenten om mee te werken aan uitbreiding van de betaalbare woningvoorraad. Met name voor kamerverhuur (doelgroep 2) en de vestigers (doelgroep 3). Ook werkgevers kunnen daar een rol bij spelen. Aangezien het hier gaat om een groep die op korte termijn een huisvestingsvraag heeft (men kan immers de volgende dag beginnen met werken), vraagt het ook van gemeenten snel handelen bij het begeleiden van projecten: het verstrekken van een onttrekking- of omzettingsvergunning, het begeleiden van de bouwaanvraag, het wijzigen van het bestemmingsplan etc. (alleen al een bestemmingsplanwijziging kan zo enkele weken tot maanden duren (maximaal 26 weken)). Daarnaast zullen gemeenten zelf ook rekening met deze doelgroep moeten houden door deze op te nemen in hun woonvisies en vertalen naar prestatieafspraken met corporaties. Het beschikbaar stellen van bestaande sociale huurwoonruimte voor de huisvesting van arbeidsmigranten (al dan niet na omzetting in kamerverhuur) kan leiden tot een vraag naar nieuwe sociale huurwoningen. De corporatie kan bijvoorbeeld via de figuur van de prestatieafspraken van de gemeente verlangen dat deze voldoende

ruimte (contingent- en planologische ruimte) van de provincie krijgt voor nieuwbouw van woonruimte.

Provinciale woningbouwcontingenten

De vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten is inmiddels zo hoog dat steeds meer provincies in hun contingenten rekening houden met de huisvestingsbehoefte van deze groep; zowel voor diegene die hier tijdelijk willen verblijven als voor diegenen die zich permanent willen vestigen.

6. Overige punten

ET-regeling

De Belastingdienst heeft een generiek geldende regeling dat de werknemer, die in Nederland belastingplichtig is, ook al is hij buitenlander, een onbelaste onkostenvergoeding van de werkgever voor de zogenoemde Extra Territoriale Kosten mag ontvangen. Het gaat om werkelijke extra kosten, die de werknemer maakt omdat hij voor zijn werk in het buitenland is. Het kan gaan om de extra kosten voor huisvesting, vervoer, maaltijden etc. Er zit een maximum op de belastingvrijstelling van 20% van het minimum loon. Zie www.belastingdienst.nl voor meer informatie. De corporatie kan als verhuurder hier rekening mee houden, cq zijn huurders erover voorlichten.

GBA, RNI en informatie-uitwisseling

Wanneer iemand in een periode van 6 maanden tenminste 4 maanden in Nederland verblijft, moet hij/zij zich verplicht in het GBA van de gemeente inschrijven. Het feit dat iemand in het GBA staat ingeschreven is geen bewijs dat hij hier ook woont. Andersom: iemand die hier woont hoeft niet in het GBA ingeschreven te staan tenzij hij hier meer dan 4 maanden verblijft.

Daarnaast wordt thans gewerkt aan een Register voor Niet Ingezetenen (RNI). Dat is nog niet van kracht. Corporaties die woonruimte rechtstreeks verhuren, kunnen hun kennis delen met andere instanties, bijvoorbeeld de gemeente. Deze kan dit gebruiken als aanvullende (handhavende) informatie, naast die vanuit GBA en RNI. De uit te wisselen informatie moet wel aan de privacy-vereisten voldoen.

Makelaarsfunctie: vraag en aanbod matchen

De corporatie kan besluiten om een pandenbank aan te leggen, waarin beschikbare huisvesting wordt gematcht met de vraag van arbeidsmigranten (makelaarsfunctie). Een soortgelijke marktplaats wordt op dit moment in Limburg al door verschillende partijen ontwikkeld en ook de site www.flexwonenarbeidsmigranten.nl heeft een vraag/aanbod functie.

Tot slot

De keuze en de mogelijkheden om huisvesting voor arbeidsmigranten aan te bieden is uiteraard aan de afzonderlijke corporatie en is afhankelijk van de lokale woningmarkt. Gezien de opgave van corporaties om mensen te huisvesten die niet op eigen kracht geschikte en adequate woonruimte kunnen vinden is het voor de hand liggend dat corporaties hier in een actieve rol spelen. Daarbij kan de corporatie afwegen om huisvesting binnen of buiten DAEB te realiseren. De regionale context (economische situatie, aantal en type arbeidsmigranten) en de samenwerking tussen gemeente, corporatie en werkgever zijn cruciale elementen voor deze keuze.

De verhuur aan arbeidsmigranten uit met name categorie 1 en 2 is betrekkelijk nieuw en vraagt om nieuwe specialisme aan de verhuurderkant. Veel corporaties zijn immers nog niet thuis in de kamergewijze verhuur met een hoge mutatiegraad en bijbehorende nieuwe risico's die deze doelgroep met zich mee brengt. Een oplossing zou kunnen zijn om de verhuur via een bemiddelaar of uitzendorganisatie te laten lopen, om zo financiële garanties te krijgen. Ook is het zoeken naar de juiste samenwerking met beheerders een (nieuwe) uitdaging en moeten er nieuwe kanalen gevonden worden om vraag en aanbod beter op elkaar aan te laten sluiten. Diverse goede voorbeelden van projecten en partijen zijn beschikbaar en onder andere te vinden op de Aedes website als ook op www.flexwonenarbeidsmigranten.nl.

Deze notitie geeft een overzicht aan mogelijkheden om “wonen” of kamergewijze verhuur voor huisvesting van arbeidsmigranten te realiseren. Uw opmerkingen en aanvullingen op deze notitie blijven welkom via Aedes en www.flexwonenarbeidsmigranten.nl.

Recreatiewoning woonfunctie of logiesfunctie?

Om u een idee te geven van de vragen die bij de Helpdesk Bouwbesluit binnenkomen, wordt in elke uitgave van Bouwregels in de praktijk een telefonisch gestelde vraag en antwoord opgenomen. Vraag en antwoord zijn uiteraard geanonimiseerd.

VRAAGEN EN ANTWOORD TEKST HELPDESK BOUWBESLUIT

OMSCHRIJVING

Moet een recreatiewoning worden aangemerkt als een woonfunctie of als een logiesfunctie?

VRAAG

Er wordt een nieuw vakantiehuisje gebouwd. De betreffende gemeente spreekt consequent over een recreatiewoning, omdat dit zo in het bestemmingsplan staat. In Bouwbesluit 2012 bestaat dit begrip echter niet. Het huisje is niet voor permanente bewoning bedoeld; dit is volgens het bestemmingsplan ook niet toegestaan.

- Welke gebruiksfunctie moet worden aangehouden? *Woonfunctie of logiesfunctie?*
- Is er een relatie tussen het *bestemmingsplan*, waarin de bestemming 'recreatiewoningen' wordt aangegeven, en het *Bouwbesluit*?

ANTWOORD

- Een recreatiewoning en een vakantiehuisje moeten voldoen aan de eisen voor een 'logiesfunctie' volgens Bouwbesluit 2012. Bij diverse eisen wordt een logiesfunctie nog onderverdeeld in een 'logiesfunctie in een logiesgebouw' en een 'andere logiesfunctie'. Het betreft hier een 'andere logiesfunctie'. Daarnaast is een recreatiewoning ook een *logiesverblijf*.
- Er is geen relatie tussen het bestemmingsplan en het Bouwbesluit. De recreatiewoning dient te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit die horen bij de toepasselijke gebruiksfunctie en daarnaast dient het gebruik in overeenstemming te zijn met het bestemmingsplan. De definities uit de regelingen mogen echter niet met elkaar vergeleken worden.

Aanvullende opmerking(en)

Ad a. Belangrijke verschillen tussen de eisen uit Bouwbesluit 2012 voor een woonfunctie en een 'andere logiesfunctie' in een vrijstaand gebouw betreffen de nieuwbouweisen aan onder andere:

- Inbraakwerendheid: geen eisen voor recreatiewoning.
- Geluideisen: voor recreatiewoning geen eisen aan bescherming tegen geluid van buiten, installatiegeluid binnen de 'woning' en geluidwering tussen verblijfsruimten binnen de 'woning', lagere eisen aan geluidwering tussen gebruiksfuncties onderling.
- Spuiventilatie: geen eisen voor recreatiewoning.
- Daglicht: geen eisen voor recreatiewoning.
- Aanwezigheid en afmetingen van diverse ruimten: minder strenge eisen voor recreatiewoning.
- Energiezuinigheid: minder strenge EPC-eis voor recreatiewoning.

Daarnaast is er bij een logiesfunctie een omgevingsvergunning brandveilig gebruik nodig als aan tien¹ of meer personen bedrijfsmatig nachtverblijf wordt geboden.

Deze 'Vraag en Antwoord' is afkomstig van de Helpdesk Bouwbesluit van de Nieman groep, Geregeld en Van Overveld Bouwbesluit Advies.

Om te bepalen welke gebruiksfunctie van toepassing is, dient het feitelijke gebruik vergeleken te worden met de definities uit Bouwbesluit 2012. Mocht er in de praktijk discussie ontstaan tussen bijvoorbeeld een gemeente en een eigenaar van een recreatieverblijf over de te hanteren gebruiksfunctie, dan moet soms de bestuursrechter eraan te pas komen. Een voorbeeld hiervan is de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 16 juni 2010 (LJN: BM7759), over het gebruik van een recreatieverblijf. In deze zaak vond de eigenaar dat een recreatieverblijf als woning werd gebruikt en daarom niet hoefde te voldoen aan de eisen voor een logiesfunctie (in dit geval ging het met name om de eis dat een gebruiksvergunning aanwezig moest zijn). In deze uitspraak laat de bestuursrechter zien welke onderdelen van het feitelijke gebruik relevant zijn om te bepalen van welke gebruiksfunctie sprake is bij een recreatiewoning:

2.2.1. Het college heeft aan de last ten grondslag gelegd dat het pand, zonder dat wordt voldaan aan alle brandveiligheidsvoorschriften, wordt gebruikt voor **tijdelijk onderdak** aan mensen, nu **geen schriftelijke huurcontracten** bestaan, bij diverse waarnemingen ter plaatse **wisselende aantallen** ingerichte slaappleaatsen zijn aangetroffen, de gebruikers van het pand **niet in de gemeentelijke basisadministratie** staan ingeschreven, plekken van vaste gebruikers van het pand gedurende de vakantieperioden door **plaatsvervangers** worden ingenomen, de gebruikers over de verblijfsduur **wisselende verklaringen** hebben afgelegd en de **vergoeding** voor huisvesting met het loon wordt verrekend. Voorts heeft het de geringe hoeveelheid aanwezige **persoonlijke eigendommen**, de onpersoonlijke **inrichting** van de kamers, de met spullen gevulde **koffers** onder en naast het bed en de aanwezigheid van een **sleutelkastje** in aanmerking genomen.

2.2.2 ... De enkele gestelde omstandigheid dat een aantal personen langer dan zes maanden in het pand verbleven maakt, wat daar ook van zij, niet dat geen tijdelijk onderdak aan mensen wordt geboden.

... De eisen die ingevolge Bouwbesluit 2003 gelden voor panden met logiesfunctie zien op het bevorderen van de brandveiligheid van panden die worden gebruikt door **veel, wisselende aantallen, personen**. Het betoog faalt.

Uit de bovengenoemde elementen leidt de bestuursrechter in dit geval af dat er sprake is van het bieden van 'tijdelijk onderdak' en dus van een logiesfunctie in de zin van het Bouwbesluit. Mocht het overigens gaan om een recreatiewoning in een gebied waar permanente bewoning is toegestaan en die ook permanent bewoond wordt, dan kan en mag dat alleen in een bouwwerk dat voldoet aan de minimale eisen van het Bouwbesluit voor een bestaande woonfunctie. Bij omzetting van een logiesfunctie naar permanente bewoning, zal moeten worden beoordeeld of het gebouw aan die eisen voldoet en zo nodig moeten worden verbouwd.

¹ Deze waarde kan overigens per gemeente verschillen aangezien gemeenten via hun bouwverordening een andere waarde als grens mogen stellen.



Ad b. Bestemmingsplannen moeten door gemeenten worden opgesteld voor hun hele grondgebied, op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het Bouwbesluit is een Algemene maatregel van bestuur (AMvB) die voortvloeit uit artikel 2 van de Woningwet. Beide soorten regelingen hebben hun eigen definities, die slechts relevant zijn binnen de betreffende regeling. Definities mogen niet onderling 'uitgewisseld' worden.

De definitie van de bestemming uit het bestemmingsplan is daarom niet relevant voor het bepalen welke gebruiksfunctie volgens het Bouwbesluit van toepassing is. De gebruiksfunctie dient zoals hierboven is aangegeven, bepaald te worden aan de hand van het feitelijke gebruik, niet door de definitie uit het bestemmingsplan. Dit blijkt ook uit dezelfde uitspraak als hierboven genoemd, waarin onder 2.3 is te lezen dat de eigenaren vonden dat de rechter geen straf mocht opleggen, omdat een eerder besluit waarin was bepaald dat het pand niet meer gebruikt mocht worden omdat het gebruik in strijd was met de bestemming 'Woondoeleinden' van het bestemmingsplan, was ingetrokken. De rechter reageerde daarop echter dat hoewel er geen bestemmingsvoorschrift was overtreden, dat toch niet maakte dat de woonfunctie uit het Bouwbesluit van toepassing zou zijn.

Let op: dat betekent niet dat het zomaar is toegestaan om een recreatiewoning die als 'logiesfunctie' volgens het Bouwbesluit wordt aangemerkt, zonder meer op een 'woonbestemming' volgens het bestemmingsplan te gebruiken. Het feitelijke gebruik zal zowel in overeenstemming moeten zijn met de regels van het Bouwbesluit als het bestemmingsplan.

TOELICHTING

logiesfunctie

artikel 1.1, lid 2, Bouwbesluit 2012

Gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen.

woonfunctie

artikel 1.1, lid 2, Bouwbesluit 2012

Gebruiksfunctie voor het wonen.

logiesverblijf

artikel 1.1, lid 3, Bouwbesluit 2012

Voor een enkel persoon of een afzonderlijke groep van personen bestemd gedeelte van een logiesfunctie.

bestemmingsplan

artikel 3.1, lid 1, Wet ruimtelijke ordening

De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.

Bouwbesluit

artikel 2, lid 1, Woningwet

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden technische voorschriften gegeven omtrent:

- a. het bouwen van een bouwwerk;
- b. de staat van een bestaand bouwwerk;
- c. het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk.

helpdesk Bouwbesluit

Bel: (085) 489 88 89

Mail: helpdeskbouwbesluit@bimmedia.nl

Praktische hulp bij het nieuwe Bouwbesluit. Gratis voor u als abonnee! De technische voorschriften waaraan gebouwen moeten voldoen, zijn op 1 april 2012 veranderd met het nieuwe Bouwbesluit. Met al uw vragen hierover kunt u bij ons terecht. Speciaal voor u als abonnee is er professioneel advies door een uitgebreid team van experts beschikbaar gesteld. Deze experts zijn werkzaam bij de Nieman Groep, Geregeld en Van Overveld Bouwbesluit Advies.

U kunt eenvoudig uw vraag stellen via (085) 489 88 89 of helpdeskbouwbesluit@bimmedia.nl. Met een van de experts neemt u door wat uw vraag is.

Indien mogelijk ontvangt u telefonisch direct een inhoudelijke reactie op uw vraag. Voor een uitgewerkte (schriftelijke) vastlegging zullen prijsafspraken worden gemaakt.

www.omgevingindepaktijk.nl

Alle gepubliceerde vragen en antwoorden zijn te vinden op de website van Omgeving in de praktijk (www.omgevingindepaktijk.nl) en kunnen door de abonneementhouders van Omgeving in de praktijk worden geraadpleegd. Zie voor de voorwaarden www.cobouw.nl/helpdeskbouwbesluit/voorwaarden. Daar kunt u ook zien voor welke abonnementen van BIM Media deze service gratis is.

De opkomst van short-stay: een verkenning vanuit onze praktijk

De consument wenst steeds meer flexibiliteit in de producten of diensten die hij of zij aanschaft. Of het nu gaat om een telefoonabonnement, het bezitten van een (deel)auto of het volgen van onderwijs. Deze flexibilisering speelt ook door op de logies- en de woonmarkt. Dit uit zich in de toename van het zogenaamde short-stay aanbod: tijdelijke huisvesting (vaak tot max. 1 jaar) waar de gast voor een paar dagen, maar ook voor een paar maanden gebruik van kan maken.

Beleidsmatig is het vaak lastig deze categorie een plek te geven, omdat deze veelal tussen een logies- en een woonbestemming invalt. Adviseur Joost Gieling vertelt dat hij de laatste tijd veel vragen ontvangt over het functioneren van deze short-stay markt. Is dit bijvoorbeeld ongewenste concurrentie voor reguliere hotels? Onttrekt het huizen aan de woningmarkt? En brengt deze ontwikkeling ook kansen met zich mee? In dit artikel deelt Joost enkele inzichten over het fenomeen van de short-stay markt vanuit zijn dagelijkse adviespraktijk.

In veel Aziatische landen en in de Verenigde Staten is het idee van flexibel wonen al veel meer bekend. “Het is dan ook niet verrassend dat het short-stay aanbod in Nederland nu ook meer opkomt. Je ziet het vooral in de grote steden”, aldus Joost. Het aantal expats, internationale studenten, arbeidsmigranten en toeristen neemt in rap tempo toe. Wat ze allemaal gemeen hebben is dat ze voor diverse redenen tijdelijk in Nederland verblijven, en dus op zoek zijn naar woonruimte die bij hun wensen en behoeften past. *Grosso modo* onderscheidt Joost vier type van short-stay. Voor de overzichtelijkheid ligt de focus in dit artikel vooral bij de wensen van de expat-markt (vaak hoogopgeleide kennismigranten).

1. Sommige hotels richten zich vaker ook op langer verblijf

Voor veel expats is een regulier hotel een prima oplossing als ze voor hun werk ergens een paar dagen moeten verblijven. Maar als expats veel en langdurig moeten reizen voor hun werk zijn ze in sommige gevallen opzoek naar huisvesting dat hen meer een ‘thuis-gevoel’ geeft. Zogenaamde apart-hotels spelen hier op in door hotelkamers aan te bieden die vaak iets ruimer zijn dan een reguliere hotelkamer en waar ook een kitchenette in zit. Zo

hoeven gasten niet elke dag naar een restaurant, maar kunnen ze voor hun eigen maaltijden zorgen. “Je ziet hier duidelijk een overlap met de hotelmarkt. Wij zijn de laatste jaren erg actief in deze hotelmarkt. Adviseur Bennie Roelands somde in zijn artikel ‘zeven lessen voor succesvolle hotelontwikkelingen’ belangrijke lessen op voor een succesvolle hotelontwikkeling. Een zorgvuldige beoordeling van het short-stay aanbod is één van deze lessen.”

2. Professionele intermediairs die appartementen/woningen tijdelijk verhuren

Voor expats met kinderen is een (apart)hotel vaak geen duurzame oplossing. Een reguliere woning past beter bij hun wensen, zeker als deze gelegen is nabij openbaar vervoer en (internationale) scholen. Omdat ze voor een woning op de reguliere huurmarkt vaak een jaarcontract moeten tekenen, zijn er intermediairs die woningen aanbieden tegen andere voorwaarden. Door kortlopende contracten aan te bieden kunnen expats enkele weken tot enkele maanden in een short-stay woning verblijven. Dit is vooral interessant voor expats die minder dan een jaar in Nederland verblijven. Maar ook expats die langer dan een jaar in Nederland verblijven gebruiken deze verblijfsvorm als tussenoplossing op zoek naar een permanente woning.

3. Particulieren die hun woningen tijdelijk verhuren

Dit is waarschijnlijk de bekendste categorie. Onder andere verhuur via het platform Airbnb valt hieronder. Wat begon als onderdeel van de deeleconomie, namelijk een particulier die zijn of haar woning een paar dagen of weken per jaar verhuurd aan toeristen, is inmiddels in sommige gemeenten flink toegenomen. In sommige stadsdelen of straten kan de balans tussen leefbaarheid en levendigheid in het gedrang komen. Hoteliers zien Airbnb niet altijd als directe concurrent, maar waarschuwen wel voor het ontbreken van een gelijk speelveld. Lang niet alle Airbnb-aanbieders houden zich aan de voorgeschreven regels of zijn in beeld bij de overheid. Handhaving is vaak een probleem. Daar komt bij dat in een overspannen woningmarkt

De opkomst van short-stay: een verkenning vanuit onze praktijk

woningen worden opgekocht als investeringsobject voor verhuur via Airbnb en dus *de facto* worden onttrokken aan de woningvoorraad. Ondanks dat blijft het populair onder toeristen en expats om gebruik te maken van deze vorm van huisvesting, zeker als het om een relatief korte periode van verblijf gaat.

4. Hybride vormen van tijdelijk verblijf

Dan is er nog een vierde variant van short-stay die zich moeilijk laat categoriseren. Het gaat om aanbieders die een mix van de eerder genoemde vormen van short-stay onder één dak aanbieden. Een bekend voorbeeld is The Student Hotel, waar zowel reguliere/traditionele hotelkamers, appartementen voor lang verblijf (max. 1 jaar) en studentenkamers worden aangeboden. De nadruk ligt hier sterk op het vormen van een *community* tussen verschillende doelgroepen. Logies en wonen komen hier samen in een hybride vorm van short-stay.

Joost concludeert dat het goed is om stil te staan bij de diversiteit van de short-stay markt. Deze is niet onder één definitie of vorm te vangen. Ondanks dat sommige vormen van short-stay tot ongewenste effecten kunnen leiden, wijst hij erop dat een divers short-stay aanbod ook kansen biedt. Bij een internationale stad hoort een divers aanbod aan verblijfsmogelijkheden. Dit kan een belangrijke troef zijn voor het vestigingsklimaat van bedrijven. Hij verwacht dat de flexibilisering in de logies en woningmarkt zich de komende jaren zal gaan doorzetten. “Zowel overheid, consumenten als ondernemers zijn volop in beweging om grip te krijgen op deze ontwikkelingen. Dit is iets dat we dagelijks meemaken in onze analyses en studies naar (regionaal) hotelbeleid.”

Meer weten?

Wilt u meer weten over de opkomst van de short stay markt? Neem dan contact op met onze adviseur Joost Gieling via j.gieling@zka.nl en 06 86 87 58 25.

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Lijden, M.E.J. van (Marlies)
Kenmerk	6222814
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	19 december 2019
Jaargang en nummer	2019, nr. 106
Beleidsveld	Economische Zaken

Beleidsnotitie tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels

besluit

- 1 De notitie 'Beleid tijdelijk verblijf en bijstelling hotels' als aanvulling op de 'beleidsnota Hotels Utrecht 2010-2020' vast te stellen, waarin:
 - 1) tijdelijk verblijf alleen wordt toegestaan onder een logiesbestemming tot maximaal 300 eenheden voor internationale werknemers en maximaal 780 eenheden voor (internationale) studenten, met uitzondering van bestaande accommodaties van voor 1 januari 2018;
 - 2) nieuwe hotels in bestemmingsplannen tot 01-01- 2023 in principe niet worden toegestaan, behalve bijzondere concepthotels tot 50 kamers, doelgroephotels en uitbreidingen van hotels met een kwaliteitsdoel;
 - 3) het nieuw te bestemmen en ontwikkelen van Short Stay eenheden enkel enkel is toegestaan waar de reguliere bestemming van woenen niet mogelijk of op dit moment niet wenselijk is, en bij dergelijke voorstellen te motiveren waarom op die locatie woningen voor tijdelijk verblijf geschikter zijn dan reguliere woningen;
 - 4) bij voorstellen tot short stay te motiveren waarom deze locatie op basis van ruimtelijke relevante overwegingen (geluid, evenementen, perkeren, geur) geen vorm van wonen mogelijk is, maar het wel verantwoord is menden op deze locatie degurende een periode te laten verblijven.
 - 5) aan de voorwaarden die op grond van artikel 7 van de beleidsregels Short Stay Utrecht kunnen worden gesteld aan de omgevingsvergunning tijdelijk verblijf, ten aanzien van verhuur aan (internationale studenten in de toelichting op artikel 7 van de beleidsregels wordt toegevoegd :
 - a. De voorwaarde dat verhuur plaatsvindt conform het WWS puntenstelsel,
 - b. In het contract de bevoegdheid van de huurcommissie expliciet wordt vastgelegd
 - c. Dat de mogelijkheid tot tussentijdse contractovername geboden wordt.
 - 6) aan paragraaf 4 toe te voegen aan de uitgangspunten juridisch kader dat het college er naar streeft bij verhuur aan (internationale) studenten in anterieure overeenkomsten dan wel erfpachtovereenkomsten en bij de omgevingsvergunning het WWS puntenstelsel, in het contract de bevoegdheid van de huurcommissie expliciet wordt vastgelegd en de mogelijkheid tot tussentijdse contractovername (huurder draagt zelf nieuwe kandidaat voor) worden opgenomen;
 - 7) de volgende passage: " Bij de vergunningverlening voor tijdelijk verblijf mag een accommodatie alleen verhuurd worden ten behoeve van tijdelijk verblijf, waarvan de aard en intentie tijdelijk is. Wanneer het gaat om een verblijf tussen de zes en twaalf maanden kan bij de vergunning worden bepaald dat de exploitant de tijdelijkheid van de aard en intentie van het verblijf aan moet kunnen tonen."
Aan te vullen met: "Daarnaast kunnen op grond van artikel 7 voorwaarden gesteld worden die zien op het voorkomen van klachten als gevolg van het gebruik van het pand en voorwaarden over het maximaal aantal te huisvesten personen. Bij overtreding van deze voorwaarden kan de vergunning buiten werking worden gesteld. Dit betekent dat van de vergunning feitelijk geen gebruik meer mag worden gemaakt."

- 2 De notitie 'Beleid tijdelijk verblijf en bijstelling hotels' als aanvulling op de 'Beleidsnota Hotels Utrecht 2010-2020' op te nemen in de 'Lijst beleidsdocumenten omgevingsvisie Utrecht' en op de internetpagina <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/>.
- 3 En verzoekt het college alle documenten overeenkomstig met deze besluiten te wijzigen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 19 december 2019

De griffier

mr. M. van Hall

De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen



Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels

Maart 2020



Gemeente Utrecht

[Utrecht.nl/](https://www.utrecht.nl/)

Inhoud

1. Inleiding: meer vraag naar tijdelijk verblijf en bewegingen in de hotelmarkt.....	4
1.1 Meer vraag naar tijdelijk verblijf.....	4
1.2 Bewegingen in de hotelmarkt.....	5
2. Vraag, aanbod en prognose.....	6
2.1 Strategie begrensd faciliteren.....	7
2.2 Beleid short stay andere steden	8
2.3 Ontwikkelingen hotelmarkt: groei toeristische sector zet door.....	8
2.4 Reguliere hotels: inhaalslag hotelkamers, marktruimte ingevuld	9
2.5 Verklaring realisatie hotels in korte tijd.....	9
3. Beleid	10
3.1 Beleid tijdelijk verblijf (short stay)	10
3.2 Aanpassing Hotelbeleid: tijdelijke pas op de plaats	12
4 Juridisch kader & handhaving.....	14
4.1 Juridisch kader	14
4.2 Handhaving	20
5 Communicatie	22
6 Monitoring, evaluatie, samenwerking en kennisdeling.....	23

1. Inleiding: meer vraag naar tijdelijk verblijf en bewegingen in de hotelmarkt

1.1 Meer vraag naar tijdelijk verblijf

Een toenemende mobiliteit van werknemers en studenten wereldwijd heeft in de afgelopen jaren gezorgd voor een stijgende vraag naar alternatieve typen accommodaties in steden. Ook in Utrecht is deze trend sinds een jaar of vijf duidelijk waarneembaar. Diverse organisaties en overheden constateren dat bedrijven steeds vaker werknemers aantrekken die voor een kortere periode (korter dan een jaar) naar Nederland komen. Deze groep heeft vaak op korte termijn huisvesting nodig, heeft niet altijd kennis van de Nederlandse woningmarkt en wil in veel gevallen niet langer alleen aangewezen zijn op hotelaccommodaties. Daarnaast neemt het aantal internationale studenten dat voor een bepaalde periode in Nederland studeert eveneens sterk toe. Deze doelgroep is ook op zoek naar huisvesting voor een kortere periode. Deels vindt de toenemende vraag naar kort verblijf plaats in reguliere studentenhuisvesting, maar deels ook in short stay-accommodaties. We zien dat het aantal short stay accommodaties in Utrecht de laatste jaren is gegroeid. Recent onderzoek (DECISIO, 2019) toont aan dat er in Utrecht minimaal 280 short stay-appartementen zijn, die op dit moment veelal in reguliere woningen gesitueerd zijn. Daarnaast zijn voor studenten en internationale wetenschappers, via SSH Short Stay ca. 800 short stay-accommodaties beschikbaar.

Dit tijdelijk verblijf heeft in de afgelopen jaren een waardige rol gekregen binnen de gastvrijheidssector. Voldoende aanbod van passende tijdelijke woonruimte voor buitenlandse werknemers zorgt ervoor dat Utrecht aantrekkelijk is en kan blijven als vestigingslocatie voor bedrijven en voor internationale werknemers en internationale studenten. De ontwikkeling past goed binnen het lopende stimuleringsbeleid voor internationalisering van bedrijven, zoals de Economic Board Utrecht in allerlei projecten met partners uitvoert. De huisvesting van tijdelijke werknemers of studenten in de gemeente mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid. Daarnaast dient het aanbod van tijdelijk verblijf niet ten koste te gaan van de beschikbaarheid van voldoende permanente woonruimte voor verschillende doelgroepen in de stad. Dat geldt ook voor internationale studenten die hier een meerjarige studie volgen. Zij willen juist graag gehuisvest worden in reguliere studentenwoningen en niet in tijdelijke short stay accommodaties. Gezien het grote tekort aan studentenwoningen in onze stad, is het van belang dat we oog hebben voor het verschil in huisvestingsbehoefte binnen de doelgroep internationale studenten. Om bij de verdere groei van onze gemeente al deze belangen op een goede manier te kunnen afwegen hebben wij dit beleid voor tijdelijk verblijf opgesteld.

Onder tijdelijk verblijf of short stay verstaan wij: het bedrijfsmatig (met het oogmerk om winst te behalen) verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot 6 maanden met uitloop tot maximaal 12 maanden. In ieder geval is tijdelijk verblijf niet bedoeld voor toeristisch verblijf. De doelgroep voor tijdelijk verblijf bestaat voornamelijk uit internationale kenniswerkers en internationale studenten of andere personen die om zakelijke redenen voor enkele weken of maanden in onze stad willen verblijven. Incidenteel is tijdelijk verblijf ook toegestaan t.b.v. langer verblijf dan zes maanden maar in ieder geval niet langer dan 12 maanden. Langer verblijf dan zes maanden is bijvoorbeeld aan de orde wanneer internationale studenten meerdere semesters blijven of opvang nodig hebben voor het eerste studiejaar in Nederland of wanneer internationale werknemers langer dan 6 maanden hier verblijven, mits dit verblijf wel tijdelijk van aard blijft en niet langer is dan 12 maanden.

Uitgangspunten voor nieuw beleid voor tijdelijk verblijf

Bij het opstellen van het beleid voor tijdelijk verblijf hanteren we de volgende uitgangspunten om tot een goede afweging van de betrokken belangen te komen:

- Waar dit mogelijk is, faciliteren we de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf van internationale werknemers, internationale studenten, tijdelijk personeel;
- Tijdelijk verblijf gaat niet ten koste van de woningvoorraad;
- Het toevoegen van woningen heeft in principe prioriteit boven het toevoegen van tijdelijk verblijf accommodaties.
- Bij tijdelijk verblijf mag er geen sprake zijn van een woonsituatie; de intentie en aard van het verblijf dient tijdelijk te zijn.
- Overlast (geluid, gedrag, vuilnis) door tijdelijk verblijf wordt zoveel mogelijk voorkomen;
- Aantasting van de leefbaarheid van de buurt (door te veel bezoekers, te veel tijdelijke bewoners te trekken) wordt zoveel mogelijk voorkomen;
- We creëren een eerlijk economisch speelveld met betrekking tot belasting betalen en het naleven van regelgeving (Bouwbesluit etc.), om oneerlijke concurrentie met de reguliere hotelbranche te voorkomen;
- Er mag geen onveilige, ongezonde of onhygiënische verhuur plaatsvinden;
- Het genot van het eigendom wordt niet onnodig ingeperkt (vrijheid verhuur).

1.2 Bewegingen in de hotelmarkt

Naast de ontwikkelingen in het tijdelijk verblijf is ook de reguliere hotelmarkt in beweging: in Utrecht worden naar verwachting 1.500–1.800 nieuwe hotelkamers gerealiseerd in 2019, 2020 en 2021. Voor Utrecht betekent dit een inhaalslag in kwantiteit en kwaliteit van hotelconcepten en wordt hiermee ruimschoots voorzien in de marktruimte. Tegelijkertijd betekent dit in korte tijd een relatief grote toevoeging aan de hotelmarkt met te verwachten verruimende en verschuivingseffecten. Daarom is het nodig om tijdelijk een pas op de plaats te maken en eerst het effect van deze toevoeging voor de komende jaren af te wachten voordat er weer nieuwe hotels toegevoegd worden.

Dat betekent dat we nieuwe hotels in bestemmingsplanwijzigingen tot 1 januari 2023 in principe niet toestaan in afwachting van uitvoering van de bestaande voorraad. Voor aanvullende bijzondere concepthotels met maximaal 50 kamers of bijzondere doelgroefhotels kunnen we onder voorwaarden een uitzondering maken. Ook dienen uitbreidingen van bestaande hotels met een kwaliteitsdoel beperkt mogelijk te blijven.

2. Vraag, aanbod en prognose

Ontwikkelingen in de markt voor tijdelijk verblijf (short stay)

Volgens recent onderzoek van DECISIO (zie bijlage 1) groeide het aantal internationale werknemers in de gemeente Utrecht sterk van 13.600 in 2013 naar meer dan 20.000 werknemers in 2017 (+ 47%) en het aantal internationale studenten van 2.600 naar 3.700 (+42%). Inmiddels bestaat de Utrechtse bevolking voor 5,9% uit internationale werknemers.

	2013	2014	2015	2016	2017
Totaal bevolking Utrecht	321.916	328.164	334.176	338.967	343.038
Internationale werknemers woonachtig in Utrecht	13.608	16.831	17.006	18.129	20.328
Aandeel internationale werknemers wonend in Utrecht	4,2%	5,1%	5,1%	5,3%	5,9%

Bron: DECISIO, 2019

DECISIO schat in dat 40% van deze groepen interesse heeft in short stay-eenheden: gemeubileerde appartementen al dan niet aangevuld met allerlei diensten zoals schoonmaak, receptie, horeca etc. Ondanks de behoefte aan short stay-accommodaties onder internationale werknemers en studenten geeft de huidige Hotelnota 2020 momenteel nauwelijks ruimte voor tijdelijk verblijf. Utrecht werkt binnen de Economic Board Utrecht (EBU) samen met de regio om het internationale vestigingsklimaat te verbeteren onder de naam Utrecht Region. Het aantrekken van internationale bedrijven naar onze regio met focus op groen, gezond en slim staat hierin centraal. Het bieden van voldoende en aantrekkelijke verblijfsaccommodaties voor internationale werknemers en studenten vormt een belangrijke randvoorwaarde voor deze internationaliseringsambitie.

Het aanbod aan tijdelijk verblijfsaccommodaties in Utrecht is met name in de laatste jaren tot stand gekomen (DECISIO). Op dit moment hebben wij een bedrijfsmatig aanbod in beeld van minimaal 280 eenheden die structureel voor short stay wordt ingezet. Daarnaast zijn voor studenten en internationale wetenschappers, werkzaam bij één van de hoger onderwijsinstellingen in Utrecht, via SSH Short Stay ca. 800 short stay-accommodaties beschikbaar.

Wanneer we kijken naar de vraag- en aanbodanalyses en prognoses met betrekking tot de verschillende doelgroepen die in potentie gebruik maken van tijdelijk verblijf-accommodaties, constateren we dat er marktruimte is voor toevoeging van extra eenheden bovenop de huidige 280 short stay-accommodaties. De prognoses tonen aan dat er in 2030 potentie is voor in totaal 580 short stay-accommodaties voor internationale werknemers. Dit betekent dat er in een middenscenario ruimte is voor het toevoegen van 300 nieuwe eenheden. Het onderzoek brengt in beeld dat de internationale werknemers voor allerlei projectperioden naar Utrecht komen: van enkele weken tot maximaal 12 maanden.

In 2018 was er sprake van een tekort aan huisvesting voor internationale studenten van ongeveer 1.400 eenheden. In 2018 konden 1.400 internationale studenten geen woonruimte vinden via de reguliere weg. Het gaat hier om nieuwe instromers die meestal geen inschrijving hebben bij de SSH - laat staan wachttijd- en ook niet of moeilijk kunnen hospiteren van tevoren. Er is met name een grote vraag van uitwisselingsstudenten die hier maar één of twee semesters zijn en diplomastudenten (masters) die een éénjarige opleiding doen.

Maar ook studenten die hier 2, 3 of meer jaar in Utrecht studeren zijn aangewezen op tijdelijke huisvesting voor het eerste jaar, omdat de markt voor hen nauwelijks toegankelijk is: wachttijd, hospiteren/bezichtigen, geen netwerk, etc. zijn wezenlijke belemmeringen. Tijdelijk is dus minimaal een heel semester, maar vaak een volledig academisch jaar.

De Universiteit en ook de Hogeschool Utrecht proberen de nieuwe instroom jaarlijks op weg te helpen door voor hen voor het eerste jaar of eerste semester huisvesting te regelen, maar zij komen hiervoor dus nog veel kamers tekort.

Mede gezien het actieve internationaliseringsbeleid van verschillende onderwijs- en overheidsinstellingen in de regio, verwachten wij dat het aantal internationale studenten groeit. Hierdoor neemt de vraag naar woonruimte en naar short stay-accommodaties voor studenten ook toe. Uit het rapport blijkt dat bij een scenario waarbij het aanbod min of meer meegroeit met de vraag, in 2025 een minimaal tekort is van 1.600 eenheden. Bij een scenario waarbij het aanbod in zijn geheel niet groeit, loopt dit tekort in 2025 op tot 2.300 eenheden. Binnen dat tekort is het aandeel exchange studenten dat voor kortere tijd in Nederland verblijft ongeveer 40%. Met name deze groep matcht goed met de short stay-huisvesting. Internationale bachelor studenten, die meerdere jaren hier wonen, zullen vaker voor reguliere studentenhuisvesting kiezen met 'gewone' huurcontracten. Vaak regelt de Universiteit voor deze groep nog wel huisvesting voor alleen het eerste studiejaar. Vanuit de markt van internationale studenten zien we ook de opkomst van concepten zoals The Student Hotel die tot maximaal een jaar als tijdelijk verblijf beschikbaar stellen. In totaal zal in een gemiddeld scenario rekening gehouden moeten worden met een benodigde groei van het aantal short stay-accommodaties voor internationale studenten van 780 eenheden.

2.1 Strategie begrensd faciliteren

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking, die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat overheden een zorgvuldige afweging moeten maken bij ruimtelijke besluiten. We willen voor de nichemarkt van tijdelijk verblijf overprogrammering en leegstand voorkomen. Zodoende willen we een strategie van begrensd faciliteren volgen. Via (nieuwe) bestemmingsplannen willen we de komende 2 jaar sturen op de ontwikkelvolumes van maximaal 300 nieuwe eenheden voor internationale werknemers en maximaal 780 nieuwe eenheden voor internationale studenten.

2.2 Beleid short stay andere steden

In Nederland kennen enkele grotere en middelgrote steden specifiek beleid voor short stay. Onderstaand schema geeft een beknopte vergelijking van de status van het beleid en de gehanteerde definitie voor short stay qua toegestane verblijfsduur.

Stad	Beleid en definitie
Eindhoven	Beleid voor short stay in voorbereiding en vaststelling in 2019 verwacht Definitie: tijdelijk verblijf als specifieke logiesbestemming voor maximaal 12 maanden (geen minimumduur)
Maastricht	Sinds 2015 beleidsregel Definitie: tijdelijk verblijf minimaal 4 weken tot maximaal 12 maanden
Den Haag	Geen specifiek beleid voor short stay Verkenning voor nieuw beleid loopt
Rotterdam	Definitie: tijdelijk verblijf minimaal 4 weken tot 9 maanden met uitloop tot maximaal 12 maanden
Amsterdam	Short stay-beleid in 2014 stopgezet Verkenning voor nieuw herijkt beleid voor extended stay loopt: definitie niet bekend.

Eindhoven en Maastricht laten zich qua stad (qua volumes en type zakelijke bezoekers) het beste vergelijken met Utrecht en deze steden kiezen voor een maximale verblijfsduur van 12 maanden (waarbij voor Eindhoven geldt dat beleid zich in voorbereidende fase bevindt).

2.3 Ontwikkelingen hotelmarkt: groei toeristische sector zet door

Naast het reguleren van de logiesfunctie tijdelijk verblijf (short stay) binnen de logiesbestemming, zien we voor de reguliere hotelmarkt diverse ontwikkelingen. De toerismesector en dus ook de hotelmarkt in Nederland is in beweging, met een sterke dynamiek aan zowel de vraag- als aanbodzijde van de markt. We verwachten de komende jaren voor Utrecht een aanhoudende groei in overnachtingen, die we in goede banen willen leiden. Bureau Stedelijke Planning heeft een update gemaakt van de hotelontwikkelingen en trends (zie rapportage in bijlage 2) en ziet de volgende kenmerken en ontwikkelingen als relevant voor de Utrechtse hotelmarkt:

- In Utrecht blijft de vraag achter bij andere Nederlandse steden. Uitgedrukt in overnachtingen per inwoner kwam Utrecht in 2017 uit op 2,1, wat in vergelijking met Rotterdam, Den Haag en Maastricht relatief laag is.
- Ook in een internationale vergelijking scoort Utrecht met 2,1 overnachtingen per inwoner relatief laag. In historische steden als Gent, Malmö en Bologna ligt dit kengetal op 4 á 5.
- De toeristische ontwikkeling van Nederland als bestemming zit sterk in de lift. Het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen (NBTC) voorspelt dat de groei de komende jaren aanhoudt. Zelfs in een conservatief scenario zal het aantal buitenlandse gasten blijven groeien met een gemiddeld jaarlijks groeipercentage van 7% en op landelijk niveau stijgen van 17,6 miljoen in 2017 naar 28,8 miljoen in 2030. Ook de binnenlandse markt blijft groeien (al zij het in een matiger tempo) van 24,3 miljoen gasten in 2017 naar 30,9 miljoen in 2030. De gunstige prognoses zullen naar verwachting ook neerslaan in Utrecht als bestemming. Momenteel heeft Utrecht jaarlijks 719.000 hotelovernachtingen (bron CBS), waarvan volgens de vereniging van Utrechtse hoteliers HOST ca 70% een zakelijk motief (business) en 30% een vertiermotief (leisure) heeft.

- Het aantal toeristen met bestemming Amsterdam is zodanig groot, dat zowel op stads- als metropoolniveau meer stappen genomen worden om de groei van het toerisme verder te spreiden. Hoewel een kwantitatieve inschatting moeilijk te maken is, zullen deze ontwikkelingen een positief effect hebben op de vraag naar hotelkamers in Utrecht als overloopgebied, met name voor leisure.
- De toeristische groei jaagt ook vernieuwing in de sector aan. Nieuwe gesegmenteerde concepten komen op die een specifieke doelgroep bedienen. Ze kunnen een welkome toevoeging op de verbreding van het aanbod zijn en genereren vaak ook gedeeltelijk hun eigen vraag.

2.4 Reguliere hotels: inhaalslag hotelkamers, marktruimte ingevuld

In Utrecht worden de komende drie jaar naar verwachting 1.500–1.800 nieuwe hotelkamers gerealiseerd. Enerzijds is dit een kwantitatieve en kwalitatieve inhaalslag na jaren van stilstand, anderzijds betekent het een substantiële vergroting bovenop het huidige aanbod van ongeveer 2.000 hotelkamers.

In de Hotelnota 2020 is de ambitie uitgesproken 1.000 extra kamers tot 2020 te willen faciliteren. Tussen 2010 en 2018 zijn in totaal ongeveer 600 hotelkamers gerealiseerd. De doelstelling gaan we in 2019 behalen, omdat we dit jaar bijna 800 nieuwe kamers verwachten. Eerder gaf een update van Bureau Horwath (juni 2017) aan dat er tot 2024 marktruimte is voor de toevoeging van 840 nieuwe hotelkamers, gedeeltelijk dus bovenop de eerder uitgesproken ambitie tot en met 2020. Het recente rapport van Bureau Stedelijke Planning geeft op basis van de meest recente cijfers aan dat tot in de komende jaren tijdelijk de marktruimte wordt overschreden, die vervolgens waarschijnlijk vanaf 2022 weer wordt ingelopen door de gunstige groeiprognoze van de vraag. Bestaande hotels zullen hierdoor in 2019, 2020 en 2021 druk ervaren op hun bezettingsgraad en het prijsniveau, zoals ook Bureau Stedelijke Planning aangeeft. Tegelijkertijd is ook een marktverruimend effect te verwachten omdat met name de nieuwe ketenhotels hun eigen actieve sales zullen voeren en de vraag zullen aanjagen. Het is voor nu moeilijk in te schatten hoe de verschuivende en verruimende effecten zich tot elkaar zullen verhouden.

2.5 Verklaring realisatie hotels in korte tijd

Het feit dat nieuwe hotels kort op elkaar worden gerealiseerd kent diverse oorzaken. Allereerst zijn er diverse grootschalige plannen die al in 2000 bekend waren, zoals nieuwbouw van een hotel bij de Jaarbeurs (Amrath) en in het centrum van Leidsche Rijn (Marriott Aloft), die pas na 20 jaar daadwerkelijk gerealiseerd worden. De Hotelnota kent voorkeurslocaties, zoals Leidsche Rijn, Stationsgebied en Rotsoord. Dit zijn gebieden waar sprake is van multifunctionele ontwikkeling waar vertraging geldt van oplevering van hotels op deze locaties. Verder is het eigen aan vastgoedontwikkeling dat er dynamiek zit in planontwikkeling en het faseren afhankelijk is van veel factoren. Bestemmingsplannen zijn leidend en op verschillende locaties biedt het bestemmingsplan ontwikkelruimte voor nieuwe hotels, bijvoorbeeld in de binnenstad, Leidsche Rijn en het Utrecht Science Park. In de Hotelnota hebben we gekozen voor een planning die gangbaar is in diverse Nederlandse steden, namelijk het bijhouden van een dynamische planningsvoorraad en het inschatten van de waarschijnlijkheid van realisatie van de losse initiatieven (in een percentage oplopend van zacht naar hard). Zoals in de Hotelnota vastgelegd gaat deze aanpak uit van overplanning, omdat we ervan uitgaan dat een aantal plannen toch geen doorgang vindt. Sinds enkele jaren is de economie echter aangetrokken en zijn veel plannen hard geworden met relatief minder afvallers. De gemeente heeft in de fasering van hotels voor de daadwerkelijke realisatie zodoende een beperkte rol.

3. Beleid

3.1 Beleid tijdelijk verblijf (short stay)

Het faciliteren van initiatieven die tegemoetkomen aan de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf, is goed voor de Utrechtse economie en werkgelegenheid en past binnen de visie die wij in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) hebben vastgelegd. In de RSU is bepaald dat we de groei van de Utrechtse bevolking opvangen door inbreiding in bestaande woongebieden waarmee we een compacte stad realiseren met hogere dichtheden. Het uitgangspunt daarbij is gezonde verstedelijking. Dat betekent kwaliteit van de leefomgeving, beperken van overlast, verbeteren gezondheid en voorkomen sociale verloedering. De bestaande stad kenmerkt zich op dit moment door een grote druk op de woningmarkt en stijgende huurprijzen. Wanneer we dan ook de toenemende vraag naar huisvesting van tijdelijk (internationaal) personeel, internationale werknemers en internationale studenten willen opvangen in de bestaande stad is een aantal voorwaarden van belang.

Ten eerste mag de toename van tijdelijk verblijf accommodaties niet leiden tot verdere vergroting van de spanning op de woningmarkt en tot verdere prijsopdrijving. Zoals ook aangegeven in de actualisering van de Woonvisie Utrecht, is er immers al een tekort aan huur- en koopwoningen voor veel verschillende doelgroepen (sociale huur, middenhuur etc.). Een belangrijk uitgangspunt is dat het toevoegen van woningen in principe prioriteit heeft boven het toevoegen van tijdelijk verblijf accommodaties. Tijdelijk verblijf accommodaties kunnen wel gerealiseerd worden op plekken in de stad waar een woonbestemming niet mogelijk of minder wenselijk is. Hiervoor dient dan een goede onderbouwing te worden geleverd. Aan de realisatie van nieuwe tijdelijk verblijf accommodaties stellen we een voorlopig maximum van 300 eenheden voor internationale werknemers en 780 eenheden voor internationale studenten.

Bij de internationale studenten is van belang dat we onderscheid maken tussen internationale studenten die hier voor meerdere jaren komen studeren en internationale studenten die echt voor korte tijd een plek zoeken, omdat ze maar voor 1 semester komen of om te voorzien in een verblijf voor de eerste maanden/eerste jaar. Het is goed dat deze laatste groep terecht kan in tijdelijk verblijf accommodaties, zodat ze niet de druk op de reguliere studentenwoningmarkt verhogen. Dit geldt niet voor internationale studenten die voor meerdere jaren in onze stad komen studeren. Zij hebben, net als andere woningzoekenden, behoefte aan een reguliere (studenten)woning en moeten niet als noodoplossing in een tijdelijk verblijf terecht komen.

Ten tweede is van belang dat huurders van een accommodatie voor tijdelijk verblijf beschermd worden tegen excessen (bijvoorbeeld te hoge huren of servicekosten),

Internationale studenten die in een tijdelijk verblijf accommodatie verblijven, moeten beschermd worden tegen te hoge huren en de moeten de mogelijkheid hebben om tussentijds een huurcontract over te laten nemen. Daarnaast moeten ze een beroep kunnen doen op het Huurteam Utrecht en de Huurcommissie. Dit omdat tijdelijk verblijf accommodaties vaak worden verhuurd met een zogenaamd contract 'naar zijn aard van korte duur'. Op een dergelijk contract is het huurrecht niet van toepassing. Om deze reden streven wij ernaar om in anterieure overeenkomsten, erfpachtovereenkomsten en bij de omgevingsvergunning op te nemen dat bij verhuur van tijdelijk verblijf accommodaties aan internationale studenten de verhuurder ervoor zorgt dat de verhuur plaatsvindt conform het WWS puntenstelsel, de mogelijkheid biedt tot tussentijdse contractovername (in de plaats stelling) en dat hij ervoor zorgt dat de bevoegdheid van de huurcommissie contractueel wordt vastgelegd.

Wij streven ernaar om bij verhuur aan andere doelgroepen dan internationale studenten (bijvoorbeeld expats), in anterieure overeenkomsten of erfpachtovereenkomsten vast te leggen dat verhuur langer dan 6 maanden plaatsvindt met tijdelijke huurcontracten in plaats van met contracten 'naar zijn aard van korte duur'.

Ten derde is het van belang om tijdelijk verblijf te faciliteren op een manier die de leefbaarheid in bepaalde delen van de stad (voornamelijk de Binnenstad) niet verder onder druk zet. Daarbij gaat het om aspecten als het voorkomen van geluidsoverlast, aanstootgevend gedrag en vervuiling, maar ook om het voorkomen dat bepaalde buurten hun karakter van woonwijk verliezen. Mensen die voor een aantal maanden tijdelijk ergens verblijven, bouwen immers geen of minder binding op met een bepaalde straat/buurt en voelen zich niet of minder verantwoordelijk voor het gebruik van de openbare ruimte in die buurt. Als in bepaalde woonwijken veel tijdelijk verblijfpanden worden gerealiseerd, kan dit dus grote gevolgen hebben voor de manier van samenleven en de kwaliteit van zo'n buurt.

Op dit moment is het aantal klachten in verband met woonoverlast in Utrecht beperkt en hebben deze klachten bijna altijd betrekking op panden die voor een paar dagen per keer aan toeristen of aan studenten worden verhuurd en niet op tijdelijk verblijfpanden, die vooral door zakelijke klanten gehuurd worden. Anders dan toeristen en studenten, veroorzaken zakelijke huurders over het algemeen geen overlast, omdat ze meestal hetzelfde leefpatroon hebben als reguliere bewoners. Om voor de toekomst overlastsituaties te voorkomen, is het dus van belang dat tijdelijk verblijfpanden niet gebruikt kunnen worden voor toeristische verhuur. Het gebruik door internationale studenten geeft wel meer druk op de leefbaarheid.

Ten vierde is van belang dat er een gelijk speelveld geldt voor aanbieders van tijdelijk verblijf/short stay en hoteliers, wanneer het over eenzelfde product gaat. Dat betekent bijvoorbeeld dat:

- De verhuurder, net als een hotelier, de verschuldigde toeristenbelasting afdraagt wanneer hij tijdelijk verblijf biedt aan iemand die niet is ingeschreven in de Basisregistratie Personen.
- De verhuurder, net als een hotelier, een exploitatievergunning aan moet vragen.
- Een tijdelijk verblijf-accommodatie moet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit (o.a. brandveiligheid) en andere regelgeving.
- Verhuur voor periodes korter dan twee weken aan toeristen of andere personen, niet thuis hoort in een tijdelijk verblijf-accommodatie, maar in een hotel;

3.2 Aanpassing Hotelbeleid: tijdelijke pas op de plaats

Voor de reguliere hotelmarkt willen we conform het rapport van Bureau Stedelijke Planning na uitvoering van de plannen voor ongeveer 1.500–1.800 nieuwe hotelkamers een pas op de plaats maken en tot 1 januari 2023 bij indiening van bestemmingsplanwijzigingen in principe geen nieuwe hotels meer toestaan, tenzij het om bijzondere concepthotels gaat. De Utrechtse hotelmarkt kan hiermee letterlijk op adem komen en absorptievermogen tonen. In 2022 kan dan worden bezien wat de daadwerkelijke effecten zijn van de capaciteitsverruiming op de bestaande hotels in de markt. Dit sluit aan bij de verantwoordelijkheid van de gemeente om duurzame stedelijke ontwikkeling van voorzieningen mogelijk te maken.

Uitzondering voor bijzondere middelgrote concepthotels en bijzondere doelgroepshotels

De gemeente Utrecht heeft de afgelopen jaren, naast de realisatie van zakenhotels en enkele budgetconcepten, met name experience–concepten gestimuleerd die dienden te voldoen aan twee van de drie volgende criteria, te weten:

- Het hotel moet in een monumentaal of bijzonder pand gehuisvest zijn;
- Het hotel biedt een voor Nederland uniek concept waarin het overnachten nevens geschikt is aan een andere leisurefunctie als sport of wellness;
- Het hotel moet een unieke (one of a kind) inrichting hebben of het hotel moet zulke bijzondere kwaliteiten hebben dat het op zichzelf een grote aantrekkende werking heeft op nieuwe doelgroepen en verblijfstoeristen die de stad aandoen.

Op basis van het recente marktonderzoek van Bureau Stedelijke Planning scherpen we de vermelde criteria nader aan en sturen we op een onderscheidende, kwalitatieve ontwikkeling. We willen voor bijzondere concepthotels met maximaal 50 kamers en bijzondere doelgroepshotels een uitzondering kunnen maken ('nee, tenzij'), omdat deze in Utrecht beperkt aanwezig zijn en een unieke toevoeging op het bestaande aanbod kunnen vormen. Om voor een uitzondering in aanmerking te komen, dient aan alle van de volgende criteria te worden voldaan:

- *Locatie*: het hotel biedt duidelijke meerwaarde aan een gebiedsontwikkeling of is in een monumentaal of bijzonder pand gehuisvest.
- *Kwaliteit initiatiefnemers*: harde toezegging van ontwikkelaar en exploitant voor de realisatie van het hotel, waarbij bewezen referenties zijn van reeds gerealiseerde plannen.
- *Segmentatie*: bedient aantoonbaar een eigen doelgroep met voor Utrecht aanvullende hotelconcepten (eigen businessplan en marktonderzoek met inzicht in vraag, aanbod en onderscheidend vermogen zijn verplicht), zodat hiermee in een kwalitatieve verbreding van het aanbod wordt voorzien.
- *Duurzaamheid*: het concept is bij voorkeur alternatief aanwendbaar (bijvoorbeeld om te vormen naar woningen) en draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de ambitie Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. Dat kan bijvoorbeeld door invulling te geven aan sociaal ondernemerschap (social return), gezonde horeca, faciliteren van gezonde mobiliteit, het beperken van hinder voor de buurt en het creëren van voordelen voor de buurt. Het initiatief ook bij aan de duurzame verstedelijking van Utrecht door een energieneutrale exploitatie, het bijdragen aan de regionale circulaire economie, en het natuurinclusief en klimaatadaptief (her)–ontwikkelen van het gebouw.

De definitie van een bijzonder concepthotel is een middelgroot hotel van maximaal 50 kamers, met een uitzonderlijke invulling van het concept, dat zowel voor directe omwonenden als bezoekers aantrekkelijk is en met ten minste een andere publieksfunctie dan alleen logies. De definitie van een bijzonder doelgroepshotel is een (keten)hotel met een uitzonderlijke invulling van het concept, dat vanuit een onderscheidend thema een voor Utrecht specifieke doelgroep weet te bedienen. Voor beide uitzonderingen geldt dat ze nadrukkelijk kunnen voorzien in een eigen vraag en de markt zodoende verruimen en hiermee aanvullend gaan functioneren op het bestaande hotelaanbod.

Clustering minihotels werfkelders Oudegracht voorkomen

In het huidige bestemmingsplan bestaat in de Binnenstad onder meer planologische ontwikkelruimte voor minihotels (maximaal 2 kamers) in werfkelders aan de Oudegracht. Er zijn de laatste jaren enkele aanbieders bijgekomen. Het gaat hier om kleinschalige voorzieningen met relatief weinig druk op de omgeving, maar wel in een relatief kwetsbaar gebied, omdat de werven als een klankkast blijken te fungeren voor geluid en er relatief sneller overlast kan ontstaan voor omwonenden. We willen zodoende clustervorming van minihotels in werfkelders voorkomen. Dit aspect wordt ook ingebracht in de integrale afwegingen voor de nieuwe Omgevingsvisie Binnenstad.

Aanpassing aanwezigheidsplicht leidinggevende voor hotels tot maximaal 10 kamers

In de Drank- en Horecawet zijn (zie artikel 12) regels opgenomen voor de aanwezigheid van een leidinggevende in hotels. In de exploitatievergunning moet de naam van de aanwezige bijgeschreven staan en steeds up-to-date worden gehouden, wat kosten met zich meebrengt en weinig flexibiliteit. HOST en Koninklijk Horeca Nederland (KHN) geven aan deze regels niet goed hanteerbaar zijn voor kleine hotels. We willen het doel van dit artikel, namelijk het toezicht op, het signaleren van en indien nodig het kunnen ingrijpen bij voorvallen voorop blijven stellen. Om deze reden maken we op de aanwezigheidsverplichting van een leidinggevende een uitzondering voor kleinschalige hotels tot maximaal 10 hotelkamers. Voor deze hotels geldt dat zij in plaats daarvan een 24-uurs telefonische bereikbaarheid hebben. Deze uitzondering wordt verder geregeld in het Besluit wijziging regelgeving horecabedrijven gemeente Utrecht 2018 op basis van de Horecaverordening.

Ruimte voor vernieuwing huidig hotelaanbod en duurzaamheid stimuleren

Voor een kwalitatieve ontwikkeling van het bestaande hotelaanbod is het wenselijk om beperkt ontwikkelruimte te bieden om te vernieuwen. Zodoende willen we uitbreidingsplannen tot maximaal 20% van de bestaande kamer capaciteit mogelijk maken, indien kan worden voldaan aan de andere eisen die voortkomen uit de specifieke locatieontwikkeling en indien de beoogde uitbreiding een aantoonbare kwaliteitsverbetering van het hotelconcept oplevert.

4 Juridisch kader & handhaving

4.1 Juridisch kader

Onder tijdelijk verblijf (short stay) verstaan wij het bedrijfsmatig verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot zes maanden met een uitloop tot maximaal 12 maanden. Uit deze definitie volgt dat we tijdelijk verblijf niet zien als woonfunctie, maar als bijzondere functie die in lijn ligt met de functie hotel/logies. Dit volgt uit de aard van het verblijf en uit de effecten daarvan op de omgeving. We lichten dit hieronder toe.

Tijdelijk verblijf is geen wonen

Tijdelijk verblijf onderscheidt zich van wonen, vanwege het bedrijfsmatige karakter (met winstoogmerk) van de logiesverstrekking aan steeds wisselende personen en vanwege de tijdelijkheid van het verblijf van enkele weken tot doorgaans 6 maanden en maximaal 12 maanden. Er is geen sprake van een duurzame bewoning en vaak staat bij tijdelijk verblijf ook niemand als bewoner ingeschreven op het adres. Dit kan anders zijn wanneer de verhuurperiode langer is dan 4 maanden. Dan is inschrijving op het adres verplicht. We willen niet toestaan dat woningen structureel gebruikt worden voor tijdelijk verblijf. Dat betekent dat een woning –met uitzondering van de regels voor vakantieverhuur en Bed & Breakfast– niet gebruikt mag worden voor bedrijfsmatige logiesverstrekking. Wel mag een woning door de eigenaar verhuurd worden met een normaal huurcontract voor normale duurzame bewoning. De grens van ‘duurzame bewoning’ wordt in de jurisprudentie meestal gelegd bij 6 maanden, maar het is natuurlijk ook denkbaar dat iemand zijn woning bijvoorbeeld incidenteel voor 3 maanden verhuurt. Waar het om gaat is dat de woning in ieder geval niet bedrijfsmatig (met winstoogmerk) verhuurd wordt aan personen die niet de intentie hebben om in de woning te wonen maar er slechts voor een paar weken of maanden te verblijven.

Door het gebruik als tijdelijk verblijf niet toe te staan onder een woonbestemming maar alleen onder een logiesbestemming met een functieaanduiding tijdelijk verblijf, houden we woningen beschikbaar voor de woningzoekenden en gaan we ongewenst gebruik van woningen en ongewenste effecten op de leefomgeving tegen.

Tijdelijk verblijf (short stay) is een bijzondere vorm van logies

Het gebruik van een accommodatie als tijdelijk verblijf betreft –net als bij een hotel– de bedrijfsmatige verstrekking van logies, maar bij tijdelijk verblijf vindt deze logiesverstrekking plaats voor langere aaneengesloten periodes (enkele weken tot enkele maanden) en in een hotel meestal maar voor enkele dagen. Daarbij is er verschil in doelgroep. Tijdelijk verblijf richt zich met name op de zakelijke markt van internationale werknemers en internationale studenten en is uitdrukkelijk niet bedoeld voor toeristen die enkele dagen blijven. Dit maakt dat bij een tijdelijk verblijf er minder vaak wisselingen zijn dan bij een hotel. Daarnaast heeft een tijdelijk verblijf–accommodatie geen horecafunctie. Daarom is het effect op de omgeving van het gebruik van een accommodatie als tijdelijk verblijf anders dan het gebruik als hotel. In onderstaand schema is bovenstaande verdeling in beeld gebracht:

Woonbestemming Logiesbestemming

Essentie: waar wonen mogelijk is, bestemming 'wonen'; verblijf daar niet toestaan, tenzij...

'Tijdelijk verblijf' alleen daar, waar wonen niet mogelijk of gewenst is.

<p>Wonen Permanent Ingeschreven Betaalt lokale heffingen Huurbescherming Onbepaalde tijd, tenzij... Tijdelijke contracten 2-5 jaar</p>	<p>1. Zelfstandige woning 2. Kamerverhuur Regulering via beleid 'Omzetten' Toetsing aan leefbaarheid, schaarse woonruimte Omgevingsvergunning afwijkende gebruik Woonruimteonttrekking (WOZ < € 305.000,-)</p>	
<p>Verblijven Tijdelijk (-12 mnd) Niet ingeschreven, tenzij... Betaalt toeristenbelasting Geen huurbescherming Bepaalde tijd</p>	<p>1. Bed & Breakfast Verhuurder hoofdbewoner 1-365 dagen Deel van de woning Vergunningsvrij 2. Particuliere vakantieverhuur (Airbnb etc) Verhuurder hoofdbewoner 1-max 60 dagen over gehele jaar (bij hele woning) Vergunningsvrij</p>	<p>1. Hotel Hotelkamer 1 dag-2 weken (of langer) Exploitatievergunning 2. NIEUW: Tijdelijk verblijf (short stay) 2 weken – 12 mnd Alleen transformatie of nieuwbouw Geen omzetting van woonfunctie toegestaan</p>

Uitgangspunten juridisch kader:

- Wij beschermen de bestaande woningvoorraad en staan onttrekking van bestaande woningen aan de woningvoorraad ten behoeve van tijdelijk verblijf niet toe.
- Wij staan de realisatie van nieuw aanbod voor tijdelijk verblijf (door transformaties of nieuwbouw) alleen toe voor locaties waar geen woonbestemming geldt en waar een woonbestemming ook niet mogelijk of niet wenselijk is.
- Voor nieuwe locaties geldt een maximum van 300 eenheden voor internationale werknemers en 780 eenheden voor (internationale) studenten.
- De accommodatie voor tijdelijk verblijf mag alleen verhuurd worden ten behoeve van verblijf, waarvan de aard en intentie tijdelijk is. Doorgaans gaat het hierbij om een verblijf tot 6 maanden maar incidenteel kan er ook sprake zijn van een langer tijdelijk verblijf tot maximaal 12 maanden. In die gevallen dient de exploitant aan te tonen dat de aard en intentie van het verblijf tijdelijk zijn.
- Wij streven ernaar om bij verhuur van tijdelijk verblijf accommodaties aan internationale studenten in anterieure overeenkomsten of erfpachtovereenkomsten en bij de omgevingsvergunning op te nemen dat de verhuurder ervoor zorgt dat de verhuur plaatsvindt conform het WWS puntenstelsel, verhuurder de mogelijkheid biedt tot tussentijdse contractovername (huurder draagt zelf nieuwe kandidaat voor/ in de plaats stelling) en dat de bevoegdheid van de huurcommissie in het contract expliciet wordt vastgelegd.
- Wij streven ernaar om bij verhuur aan andere doelgroepen dan internationale studenten (bijvoorbeeld expats), in anterieure overeenkomsten of erfpachtovereenkomsten vast te leggen dat verhuur langer dan 6 maanden plaatsvindt met tijdelijke huurcontracten.
- Voor het bestaande aanbod aan tijdelijk verblijf (short stay) in woningen, bieden wij de mogelijkheid om (tegen een aantal voorwaarden) een tijdelijke vergunning aan te vragen.
- In de 'Beleidsregel tijdelijk verblijf (short stay)' nemen we de voorwaarden op waaronder we tijdelijk verblijf toestaan en lichten we deze toe. Hierin is ook een regeling opgenomen voor de bestaande tijdelijk verblijf accommodaties.
- Voor nieuwe accommodaties voor tijdelijk verblijf geldt de verplichting voor een exploitatievergunning voor het verstrekken van logies op grond van de Horecaverordening Utrecht. Bij een complex dat bestaat uit minder dan 10 tijdelijk verblijf accommodaties hoeft er geen receptie of beheerder aanwezig te zijn in het complex.

- Een vergunning voor een nieuwe accommodatie voor tijdelijk verblijf wordt in principe permanent verleend, maar wanneer de bescherming van de leefbaarheid in een bepaalde buurt hiertoe aanleiding geeft, kan een tijdelijke omgevingsvergunning voor logiesgewijze verhuur – tijdelijk verblijf worden verleend.
- Aanbieders van accommodaties voor tijdelijk verblijf die al geëxploiteerd werden voor 1 januari 2018, krijgen de mogelijkheid om een tijdelijke omgevingsvergunning aan te vragen. Daarnaast is op grond van de Huisvestingsverordening een onttrekkingsvergunning verplicht. De vergunningen worden tijdelijk verleend voor maximaal 5 jaar. Anders dan voor nieuwe accommodaties hoeven de eigenaren voor deze panden geen exploitatievergunning aan te vragen.
- Voor het exploiteren van een accommodatie ten behoeve van tijdelijk verblijf geldt de verplichting voor het afdragen van toeristenbelasting.
- De accommodatie voor tijdelijk verblijf heeft voldoende kwaliteit op het gebied van akoestische woon- en leefomgeving (geluidsbelasting).

Toetsingskader voor nieuwe aanvragen

Wijziging Bestemmingsplan Crisis en Herstelwet (Chw) algemene regels voor bouwen en gebruik

Zoals eerder aangegeven vinden we tijdelijk verblijf wel goed passen bij de stad en willen we een bepaalde ontwikkelruimte hiervoor hanteren. Deze ontwikkelruimte stellen wij voor de komende twee jaar vast op maximaal 300 eenheden voor internationale werknemers en maximaal 780 eenheden voor internationale studenten. Deze maxima zijn exclusief de bestaande tijdelijk verblijf accommodaties in woningen, waarvoor een tijdelijke vergunning aangevraagd kan worden van maximaal 5 jaar en die daarna beëindigd moeten worden.

In Utrecht willen we niet toestaan dat woningen bedrijfsmatig worden gebruikt voor tijdelijk verblijf. Om deze reden wordt tijdelijk verblijf alleen toegestaan onder een logiesbestemming met aanduiding tijdelijk verblijf. Dit regelen we door in het 'Chw bestemmingsplan algemene regels voor bouwen en gebruik' op te nemen dat logiesgewijze verhuur onder de woonbestemming niet is toegestaan met uitzondering van de regeling voor Bed & Breakfast en de regeling voor vakantieverhuur. Daarnaast wordt de bestemming Logies met aanduiding Tijdelijk verblijf gedefinieerd.

De beantwoording van de vraag of tijdelijk verblijf op een bepaalde plek in de stad gerealiseerd kan worden, gebeurt op twee niveaus. Ten eerste bij het vaststellen van de omgevingsvisies, waarin wordt bepaald of een toename van tijdelijk verblijf gewenst is in de betreffende wijk en bestemmingsplannen, waarin logiesbestemmingen (eventueel met aanduiding tijdelijk verblijf) kunnen worden vastgesteld. Zo kan bijvoorbeeld bij de omgevingsvisie Binnenstad worden besloten dat er geen of beperkt ruimte is voor het toevoegen van meer tijdelijk verblijflocaaties.

Ten tweede vindt deze belangenafweging plaats bij het behandelen van een vergunningaanvraag voor een afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van hotel-tijdelijk verblijf. Deze omgevingsvergunning wordt weer getoetst aan de omgevingsvisie en aan het hotelbeleid (beleidsnota hotels Utrecht 2010–2020 en beleid tijdelijk verblijf).

Uitgangspunt daarbij is dat een bestemming met aanduiding tijdelijk verblijf alleen mogelijk is waar wonen niet mogelijk is of niet wenselijk is. Daarbij dient op basis van ruimtelijk relevante redenen (bijvoorbeeld vanwege geluid, evenementen, parkeren, geur) gemotiveerd te worden waarom op de betreffende locatie tijdelijk verblijf geschikter is dan reguliere woningen en daarnaast waarom het verantwoord is dat mensen op deze locatie gedurende een bepaalde periode verblijven (2 weken tot 6 maanden, met uitloop naar maximaal 12 maanden). Zie ook de uitwerking bij het kopje ' Bepalingen geluidhinder'.

Ook kan besloten worden om een vergunning op grond van leefbaarheidsargumenten niet te verlenen of tijdelijk te verlenen.

Door de weging van de belangen op deze twee niveaus te laten plaats vinden kunnen we zorgen voor zowel een goede spreiding van tijdelijk verblijfaccommodaties over de stad als voor een goede spreiding per wijk.

Horecaverordening

Op basis van de Horecaverordening dient voor een tijdelijk verblijf accommodatie een exploitatievergunning te worden aangevraagd. Deze exploitatievergunning is persoonsgebonden en maakt het mogelijk om te controleren of de verhuurder van goed levensgedrag is. Ook wordt standaard een Bibob-toets (light) uitgevoerd bij elke aanvraag.

Voor zowel hotels als voor de nieuwe accommodaties voor tijdelijk verblijf geldt dat voor een accommodatie tot en met 10 kamers niet voldaan hoeft te worden aan de voorwaarde dat er een full time beheerder in het pand zelf aanwezig moet zijn. Deze uitzondering zal geregeld worden in een Besluit wijziging regelgeving horecabedrijven gemeente Utrecht 2018 op basis van de Horecaverordening Utrecht.

Toeristenbelasting

De verhuurder van tijdelijk verblijf accommodaties moet toeristenbelasting afdragen voor huurders die niet ingeschreven staan in het bevolkingsregister. Hiervoor geldt het reguliere tarief.

Bepalingen geluidhinder

Een logiesfunctie is formeel niet geluidsgevoelig en heeft geen wettelijke bescherming. Conform de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit zijn wonen, zorg en onderwijs geluidsgevoelige functies. Een logiesfunctie is dat niet en wordt daarmee ook niet beschermd tegen overmatige geluidshinder. Er gelden geen geluidsnormen ter plaatse van de gevel van een logiesfunctie en ook zijn er geen regels met betrekking tot vereiste geluidsisolatie, zowel van geluid van buiten als onderling tussen de ruimtes. Wanneer er sprake is van langdurig verblijf op een geluid belaste locatie kan dit leiden tot hinder en gezondheidsschade. Om deze reden zal bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik ten behoeve van tijdelijk verblijf, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, een afweging worden gemaakt of voor de functie van tijdelijk verblijf op de betreffende locatie voldoende kwaliteit kan worden geboden op het gebied van akoestische woon- en leefomgeving (geluidsbelasting).

Benodigde vergunningen voor tijdelijk verblijf (short stay) bij nieuwbouw of transformatie van een niet woonfunctie naar tijdelijk verblijf

- Omgevingsvergunning
 - Bij nieuwbouw op een logiesbestemming met aanduiding tijdelijk verblijf kan een tijdelijk verblijf accommodatie gerealiseerd worden door een omgevingsvergunning voor de bouw aan te vragen. Voor het planologisch gebruik is geen vergunning nodig omdat dit gebruik onder deze bestemming is toegestaan.
 - Bij nieuwbouw of transformatie van een niet woonfunctie (bijvoorbeeld maatschappelijke voorziening) naar –tijdelijk verblijf is een omgevingsvergunning voor afwijken gebruik bestemmingsplan ten behoeve van –tijdelijk verblijf nodig. Hierbij wordt getoetst aan het hotelbeleid (beleidsnota hotels Utrecht 2010–2020 en het beleid tijdelijk verblijf) en de planologische impact (onder andere akoestische woon- en leefomgeving). Op grond van deze toetsing kan ook bij nieuwbouw besloten worden de vergunning tijdelijk te verlenen.
Uitgangspunten bij de toetsing zijn:
 - het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken gebruik

bestemmingsplan ten behoeve van tijdelijk verblijf is alleen mogelijk, waar wonen niet mogelijk is of niet wenselijk is. Daarbij dient op basis van ruimtelijk relevante redenen (bijvoorbeeld vanwege geluid, evenementen, parkeren, geur) gemotiveerd te worden waarom op de betreffende locatie tijdelijk verblijf geschikter is dan reguliere woningen en daarnaast waarom het verantwoord is dat mensen op deze locatie gedurende een bepaalde periode verblijven (2 weken tot 6 maanden, met uitloop naar maximaal 12 maanden). Zie ook de uitwerking bij het kopje 'Bepalingen geluidhinder'.

–het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken gebruik bestemmingsplan ten behoeve van tijdelijk verblijf is alleen mogelijk, wanneer het maximum van 300 eenheden (voor internationale werknemers) of 780 eenheden (voor internationale studenten) nog niet is bereikt. De vergunde tijdelijke accommodaties in woningen tellen niet mee in deze maxima.

– Aan de omgevingsvergunning worden verschillende voorwaarden gekoppeld over het gebruik. De toetsingscriteria en voorwaarden zijn uitgewerkt in de beleidsregels. Zo geldt bijvoorbeeld de eis dat de accommodatie een oppervlakte heeft van minimaal 18 m² GBO per huurder.

– De accommodatie voor tijdelijk verblijf mag alleen verhuurd worden ten behoeve van verblijf, waarvan de aard en intentie tijdelijk is. Doorgaans gaat het hierbij om een verblijf tot 6 maanden maar incidenteel kan er ook sprake zijn van een langer tijdelijk verblijf tot maximaal 12 maanden. In die gevallen dient de exploitant aan te tonen dat de aard en intentie van het verblijf tijdelijk zijn.

– Daarnaast kunnen aan de vergunning voorwaarden gesteld worden, die zien op het voorkomen van klachten als gevolg van het gebruik van het pand en voorwaarden over het maximaal aantal te huisvesten personen.

Wanneer de accommodatie verhuurd wordt aan (internationale) studenten, kunnen aan de vergunning ook de voorwaarden gesteld worden dat verhuur plaatsvindt conform het WWS puntenstelsel, dat de verhuurder de mogelijkheid biedt tot tussentijdse contractovername (in de plaats stelling) en dat de bevoegdheid van de huurcommissie contractueel wordt vastgelegd. De koppeling van deze voorwaarden aan de vergunning kan nodig zijn met betrekking tot het beoogde gebruik (doelgroep internationale studenten).

Voor het gebruik als logiesverstrekking voor meer dan 10 personen is een omgevingsvergunning brandveilig gebruik nodig.

- Exploitatievergunning
Zowel bij nieuwbouw als transformatie heeft de exploitant een exploitatievergunning nodig op grond van de Horecaverordening.
- Toeristenbelasting
Voor alle tijdelijk verblijf accommodaties geldt dat de ondernemer toeristenbelasting af moet dragen over het gebruik van de accommodatie voor tijdelijk verblijf, behalve voor personen die ingeschreven staan in de bevolkingsregistratie.

Toetsingskader voor bestaande tijdelijk verhuursituaties/overgangsregeling

Zoals in paragraaf 2 is aangegeven bestaan er op dit moment tijdelijk verblijf accommodaties en een aantal kleine hotels, die niet (op de juiste wijze) vergund zijn. Deze accommodaties zijn meestal gevestigd in woningen waarop een woonbestemming rust. Het structureel gebruik van woningen voor tijdelijk verblijf of als hotel is echter op een woonbestemming niet toegestaan. Er is immers bij tijdelijk verblijf (short stay) of bij een hotel geen sprake van een vaste bewoner en van een duurzame bewoning. Dit gebruik is dus strijdig met de woonbestemming in het bestemmingsplan.

Daarnaast bepaalt de Huisvestingsverordening Regio Utrecht dat voor het onttrekken aan de woningvoorraad van woningen een onttrekkingsvergunning nodig is. Van onttrekking aan de voorraad is ook sprake wanneer een woning bedrijfsmatig (met winstoogmerk) of structureel wordt verhuurd ten behoeve van tijdelijk verblijf en niet als woning wordt gebruikt.

De Huisvestingswet bepaalt dat voor het begrip 'wonen' uitgegaan moet worden van het wonen zoals in het normale spraakgebruik wordt gebruikt; volgens een vast patroon met een normaal huurcontract door een huishouden voor langere tijd, waarbij de kern van het maatschappelijke leven zich in de betreffende woning afspeelt. Om te kunnen spreken van een woonfunctie moet er sprake zijn van een zekere duurzaamheid. Deze duurzaamheid is onvoldoende aangetoond wanneer er alleen een inschrijving in de Basisregistratie Personen (Brp) is. De bewoner moet daarnaast ook de intentie hebben om gedurende langere tijd de woning als hoofdverblijf te hebben. In de jurisprudentie wordt deze duurzaamheid in principe aangenomen bij een termijn van zes maanden of langer¹.

Benodigde vergunningen voor bestaande accommodaties voor tijdelijk verblijf

Voor accommodaties voor tijdelijk verblijf die aantoonbaar voor 1 januari 2018 als zodanig geëxploiteerd werden, krijgt de eigenaar de mogelijkheid om een tijdelijke vergunning aan te vragen om het bedrijf voort te zetten op de bestaande locatie.

Daarvoor zijn de volgende vergunningen nodig:

- Een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van tijdelijk verblijf; Voor de omgevingsvergunning gelden dezelfde eisen en voorwaarden als bij nieuwe accommodaties met het verschil dat de omgevingsvergunning voor de bestaande accommodaties altijd tijdelijk wordt verleend voor maximaal vijf jaar. De toetsingscriteria en voorwaarden die gelden voor vergunningverlening voor bestaande accommodaties voor tijdelijk verblijf, zijn uitgewerkt in de beleidsregels tijdelijk verblijf. Op grond van artikel 5 van de Beleidsregels kan een vergunningaanvraag geweigerd worden wanneer de vergunning naar verwachting zal leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid, dan wel verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de afwijking betrekking heeft. Dit is bijvoorbeeld aan de orde wanneer uit gegevens van toezicht en handhaving blijkt dat er sprake is van een klachtenpatroon over het gebruik van het pand als tijdelijk verblijf accommodatie of dat er de afgelopen jaren prostitutie of andere overtredingen zijn geconstateerd. Hierbij wordt het aspect leefbaarheid expliciet getoetst.
- De accommodatie voor tijdelijk verblijf mag alleen verhuurd worden ten behoeve van verblijf, waarvan de aard en intentie tijdelijk is. Doorgaans gaat het hierbij om een verblijf tot 6 maanden maar incidenteel kan er ook sprake zijn van een langer tijdelijk verblijf tot maximaal 12 maanden. In die gevallen dient de exploitant aan te tonen dat de aard en intentie van het verblijf tijdelijk zijn.
 - Daarnaast kunnen bij de vergunning voorwaarden gesteld worden, die zien op het voorkomen van klachten als gevolg van het gebruik van het pand en voorwaarden over het maximaal aantal te huisvesten personen.
 - Wanneer de accommodatie verhuurd wordt aan (internationale) studenten, kunnen bij de vergunning ook de voorwaarden gesteld worden dat verhuur plaatsvindt conform het WWS puntenstelsel, dat de verhuurder de mogelijkheid biedt tot tussentijdse contractovername (in de plaats stelling) en dat de bevoegdheid van de huurcommissie contractueel wordt

Zie ook Raad van State 5 september 2012, 201105885/1/A3 en Raad van State, 16 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:884

vastgelegd. De koppeling van deze voorwaarden aan de vergunning kan nodig zijn met betrekking tot het beoogde gebruik (doelgroep internationale studenten).

- Voor het gebruik als logiesverstrekking voor >10 personen is een omgevingsvergunning brandveilig gebruik nodig.
- Een onttrekkingsvergunning op basis van de Huisvestingsverordening. Voor de onttrekkingsvergunning geldt de algemene leefbaarheidstoets, zoals deze ook geldt voor omzetten en splitsen.

Voor deze onttrekking dient ook financiële compensatie betaald te worden. Omdat de vergunning tijdelijk verleend wordt, geldt voor deze compensatie op grond van de verordening een gereduceerd tarief van 10% van het normale bedrag (€ 443, – per m2 per jaar, prijspeil 2020). Aan het verlenen van een onttrekkingsvergunning voor tijdelijk verblijf kunnen beperkende voorwaarden in tijdsduur en/of gebruik worden verbonden.

- Voor de accommodaties die aantoonbaar voor 1 januari 2018 als tijdelijk verblijf geëxploiteerd werden en waarvan dit gebruik tot het moment van vergunningaanvraag onafgebroken is voortgezet, hoeft **geen exploitatievergunning** aangevraagd te worden.
- De ondernemer moet toeristenbelasting afdragen over het gebruik van de accommodatie voor tijdelijk verblijf.

4.2 Handhaving

Handhaving vindt plaats op basis van de Huisvestingsverordening, Horecaverordening en het bestemmingsplan en de beleidsregels tijdelijk verblijf. Hieronder zijn de verschillende regelingen uitgewerkt. Het toezicht en handhaving op deze regelgeving vindt plaats op basis van klachten en meldingen. Daarnaast wordt toezicht en handhaving op bestaande panden meegenomen in de administratieve controle op leegstaande panden en andere projectmatige controles.

Bestemmingsplan

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met de geldende bestemmingsplannen of met de beheersverordening. Wanneer gronden of bouwwerken zonder geldende vergunning worden gebruikt voor tijdelijke verhuur, treedt de gemeente handhavend op. Wanneer tijdelijk verblijf planologisch niet is toegestaan doordat er geen bestemming logies of logies met aanduiding 'tijdelijk gebruik' is benoemd, maar bijvoorbeeld een woonbestemming, dan kan hierop gehandhaafd worden op grond van het bestemmingsplan door het opleggen van een last onder dwangsom. Wanneer het gebruik als tijdelijk verblijf vergund is op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo, maar er wordt gehandeld in strijd met de vergunningvoorschriften, dan kan een last onder dwangsom worden opgelegd of kan de vergunning worden ingetrokken.

Huisvestingsverordening Regio Utrecht

De gemeenteraad heeft met het vaststellen van de nieuwe Huisvestingsverordening Regio Utrecht bepaald dat alle woningen in Utrecht behoren tot de schaarse voorraad en bescherming verdienen. Wanneer tijdelijk verblijf zonder geldige vergunning zoals bedoeld in deze beleidsregel plaatsvindt in schaarse woonruimte, dan hanteert Utrecht naast een herstelsanctie (last onder dwangsom om overtreding op te heffen) ook een punitieve sanctie in de vorm van een bestuurlijke boete. De bestuurlijke boete en de last onder bestuursdwang of dwangsom kunnen naast elkaar worden opgelegd en kunnen elkaar aanvullen.

Dat is dus ook het geval wanneer het om tijdelijk verblijf gaat dat al voor inwerkingtreding van dit beleidskader is gerealiseerd en waarvoor geen vergunning is aangevraagd.

Horecaverordening gemeente Utrecht 2018

Tijdelijk verblijf is niet toegestaan zonder exploitatievergunning. Een uitzondering hierop geldt voor de bestaande tijdelijk verblijf situaties die zijn vergund op basis van de beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay) Utrecht. Hoe de gemeente handhavend optreedt bij het exploiteren van tijdelijk verblijf zonder geldige exploitatievergunning, of bij het niet naleven van de vergunningvoorschriften, staat beschreven in de Horecaverordening gemeente Utrecht 2018. Zo kan de gemeente overgaan tot het intrekken van de exploitatievergunning of tot sluiting van de short stay-accommodatie.

Overlast/klachten

Zoals aangegeven in de beleidsregels mag het tijdelijk verblijf niet ten koste gaan van de veiligheid en de leefbaarheid in de directe omgeving. Woonoverlast komt in allerlei vormen voor, zoals geluidsoverlast, intimidatie, of stankoverlast. Daarnaast kan er bij overlastsituaties sprake zijn van een onveilige situatie. Bij de vergunningverlening worden op grond van artikel 7 van de beleidsregels voorwaarden gesteld die zien op het voorkomen van klachten als gevolg van het gebruik van het pand en voorwaarden over het maximaal aantal te huisvesten personen. Utrecht pakt meldingen naar aanleiding van klachten op. Bij overlast wordt de eigenaar dringend verzocht om maatregelen te treffen om overlast in het vervolg te voorkomen. Wanneer de overlast niet afneemt, treedt de gemeente handhavend op. Bij overtreding van de vergunningsvoorwaarden kan de vergunning worden ingetrokken of (tijdelijk) buiten werking worden gesteld. Dit betekent dat van de vergunning feitelijk geen gebruik meer mag worden gemaakt. Wanneer de eigenaar geen vergunning heeft, kan een last onder dwangsom en eventueel een bestuurlijke boete worden opgelegd (bij tijdelijk verblijf in een woning).

Bouwbesluit

De tijdelijk verblijf accommodatie moet voldoen aan de bouwtechnische regelgeving voor een logiesgebouw. In de beleidsregel inzake bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Woningwet staat beschreven hoe de gemeente handhaaft op overtredingen van het Bouwbesluit.

Toeristenbelasting

De verantwoordelijkheid voor het innen van de toeristenbelasting ligt voor Utrecht bij de Belasting Samenwerking Gemeente en Hoogheemraadschap Utrecht (BGHU). Zij schrijven niet gemelde belastingplichtigen aan.

5 Communicatie

De stad Utrecht ontvangt steeds meer internationale zakelijke bezoekers die voor hun werk of opleiding tijdelijk willen verblijven in onze stad. Deze doelgroep kent een eigen behoefte aan een specifieke vorm van logies, meestal voor een periode van enkele weken tot maximaal een jaar. De boodschap die we met het nieuwe beleid voor tijdelijk verblijf afgeven is dat we de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf (short stay) van twee weken tot 6 maanden met uitloop tot maximaal 12 maanden, graag willen faciliteren maar alleen onder een specifieke logiesbestemming. We stellen hiervoor duidelijke regels om een gelijk speelveld te creëren voor hotels en tijdelijk verblijf accommodaties en om de bestaande en toekomstige woningvoorraad te beschermen en beschikbaar te houden voor de woningzoekenden in onze stad.

Het nieuwe beleid heeft consequenties voor zowel bestaande als nieuwe tijdelijk verblijf accommodaties en raakt vele stakeholders, zoals investeerders, bedrijfsleven (werkgevers), tijdelijk verblijf exploitanten, hotels, onderwijsinstellingen, internationale werknemers, internationale studenten, maar ook (toekomstige)bewoners van onze stad. We zullen het nieuwe beleid dan ook stadsbreed communiceren, via een persbericht, de gemeentelijke website, sociale media etc. Daarbij zullen we speciaal aandacht besteden aan de mogelijkheid om voor bestaande tijdelijk verblijf accommodaties, die voor 1 januari 2018 al in bedrijf waren, een tijdelijke vergunning aan te vragen. We zullen de bij ons bekende bestaande exploitanten actief hierover benaderen. De beleidsregels met voorwaarden voor vergunningverlening en vergunningvoorschriften worden gepubliceerd op overheid.nl. Op de gemeentelijke website publiceren we het nieuwe beleid met een duidelijke samenvatting.

Zoals aangegeven is communicatie ook van belang bij toezicht en handhaving. Het is belangrijk dat inwoners signalen of overlast bij ons melden. De informatie die we ontvangen speelt namelijk een grote rol bij het signaleren en opsporen van bijvoorbeeld overlastsituaties en illegale hotels.

6 Monitoring, evaluatie, samenwerking en kennisdeling

We monitoren de ontwikkeling van tijdelijk verblijf en twee jaar na invoering van het beleid volgt een evaluatie van de effecten van het beleid op de vraag naar en aanbod van tijdelijk verblijf.

We verkennen de mogelijkheden om in samenwerking met de huidige aanbieders een effectieve monitoring te realiseren, waarmee we een vinger aan de pols houden bij de ontwikkeling van deze markt. Om goed zicht te krijgen op het aantal klachten zullen we deze ook registreren en periodiek volgen. De gemeente Utrecht zal de ontwikkeling van tijdelijk verblijf goed volgen en zo nodig de beleidsregels en de te hanteren maximale ontwikkelruimte voor tijdelijk verblijf aanpassen wanneer daar aanleiding voor is, bijvoorbeeld als blijkt dat de leefbaarheid onder druk komt te staan, wanneer blijkt dat er onvoldoende nieuw aanbod wordt gerealiseerd onder het nieuwe beleid of wanneer blijkt dat de vraag naar tijdelijk verblijf veel hoger is dan de vastgestelde maximale ontwikkelruimte.

Samenwerking en kennisdeling

We willen stimuleren dat er een verdere samenwerking ontstaat tussen gemeente en de diverse logies-stakeholders van short stay, hoteliers, Utrecht Marketing, B&B's/particuliere verhuurders (zoals Airbnb) en andere stakeholders. We organiseren jaarlijks een bestuurlijk overleg en richten een Klankbord Logies Utrecht op. Voor deze afstemming vragen we een HOST, vertegenwoordiger namens tijdelijk verblijf, particuliere verhuur/B&B's en de regioconsultant van Koninklijk Horeca Nederland (KHN). Deze kan worden betrokken bij bijvoorbeeld het gezamenlijk opbouwen van betere vraagdata en het monitoren van de hotel/logiesmarkt. Hierbij zullen we de Europese Dienstenrichtlijn in ogenschouw nemen, waar het gaat om het vergunnen van nieuwe hotels. Betrokkenheid van mogelijk concurrerende marktpartijen is hierbij verboden.

Collectieve afstemming met – en informatievoorziening aan logiessector zorgt voor draagvlak en stimuleert de onderlinge samenwerking.

De gemeente verwacht dat een actuele informatievoorziening die helderheid verschaft over het rendement van voorgenomen investeringen, houvast kan geven aan initiatiefnemers en ook kan zorgen voor draagvlak onder de bestaande hoteliers. Momenteel geeft de gemeente jaarlijks in de vastgoedmonitor een update van de planningsvoorraad. Om de afstemming met de logiessector te verbeteren en de onderlinge samenwerking te bevorderen wil de gemeente regulier overleg voeren met de Utrechtse logiesbranche in brede zin: short stay-aanbieders, hoteliers, B&B's, particuliere verhuurders (zoals Airbnb), Utrecht Marketing en mogelijk andere relevante partijen.

Regionale agendering in Economic Board Utrecht

In de Economic Board Utrecht werken we samen met provincie en andere gemeenten op het vlak van onder andere internationalisering en huisvestingsvraagstukken. We willen graag verkennen in hoeverre de andere gemeenten voor het beleid voor tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotelbeleid behoefte hebben aan nadere regionale afstemming. Denk hierbij aan het proactief doorgeleiden van initiatieven en het uitwisselen van kennis en ervaringen.

GEMEENTE UTRECHT

Quickscan vraag- en aanbodanalyse shortstay-accommodaties Utrecht

Versie: 9 januari 2019

Opgesteld door: Daan van Gent (d.vangent@decisio.nl)

Suzanne Steegman (s.steegman@decisio.nl)

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	Pagina 3
1. Introductie	Pagina 5
2. Vraaganalyse short stay	Pagina 8
I. Aanpak	
II. Kwantitatieve inschatting huidige omvang vraag naar short stay vanuit verschillende doelgroepen	
III. Ontwikkelingen en trends vanuit de markt	
IV. Prognose vraagontwikkeling short stay	
V. Conclusie vraaganalyse short stay	
3. Aanbodanalyse short stay	Pagina 27
i. Aanpak	
ii. Kenmerken verschillende typen aanbod short stay	
iii. Ontwikkeling aanbod	
4. Match vraag en aanbod	Pagina 36
I. Huidige match vraag en aanbod short stay	
II. Toekomstige match vraag en aanbod short stay (o.b.v. prognoses)	
5. Conclusies	Pagina 41

Managementsamenvatting

Aanleiding en doel

De shortstay-woningmarkt is de laatste jaren in veel steden sterk gegroeid. Dat komt mede voort uit een internationaliseringstrend: meer en meer internationale bedrijven, werknemers en studenten komen (tijdelijk) naar Nederland. Ook in Utrecht is die trend zichtbaar en is geconstateerd dat het aanbod van short stay en serviced apartments in Utrecht is toegenomen. Dat is enerzijds positief: voldoende aanbod van passende tijdelijke woonruimte zorgt ervoor dat Utrecht als stad aantrekkelijk is en kan blijven voor internationale werknemers en studenten. Anderzijds is het een aandachtspunt dat het tijdelijke verblijf niet ten koste gaat van leefbaarheid en veiligheid in de stad, binding met de buurt en het aanbod aan woningen voor Utrechters die huisvesting zoeken gezien de huidige schaarste op de reguliere woningmarkt. Om die reden is een goede afweging van belangen en eenduidig beleid voor shortstay-voorzieningen wenselijk.

Ter ondersteuning van de te maken afwegingen en om te komen tot eenduidig beleid heeft Decisio in opdracht van de provincie Utrecht, de gemeenten Utrecht en Amersfoort en de Economic Board Utrecht een quickscan vraag- en aanbodanalyse van shortstay-accommodaties in de regio uitgevoerd.

Wat verstaan we onder het begrip short stay?

In dit onderzoek houden we de volgende definities van short stay aan. Vanuit de vraagkant betreft het 'de behoefte aan een bepaalde vorm van tijdelijk verblijf van minimaal 2 weken en maximaal 6 maanden, met incidenteel uitloop tot maximaal 12 maanden'. Vanuit het aanbod: "De bedrijfsmatige verhuur van woningen waarbij de eigenaar of bemiddelaar de gehele woning structureel tijdelijk verhuurt met een maximale verblijfstermijn van 6 maanden (met uitloop tot 12 maanden), met optie tot inschrijving op het adres, en waarbij de woning veelal gemeubileerd of serviced (wekelijkse schoonmaak, toiletartikelen of informatie over de stad) wordt aangeboden."

Vraag

In potentie maken vijf doelgroepen gebruik van short stay:

- Tijdelijk verblijvende internationale werknemers (tot 6 maanden).
- Internationale werknemers die zich nieuw in de regio vestigen en voor de eerste paar maanden huisvesting nodig hebben om van daaruit door te stromen naar de reguliere woningmarkt.
- Internationale studenten.
- Internationale en Nederlandse werknemers die tijdelijk op projectbasis in de regio Utrecht werken, maar niet onder contract staan bij dat bedrijf.
- Nederlanders die om uiteenlopende redenen tijdelijk niet in hun eigen huis kunnen verblijven (bijvoorbeeld vanwege verbouwing of echtscheiding).

Van de eerste drie doelgroepen is de huidige omvang kwantitatief in beeld gebracht. De twee laatste doelgroepen zijn op dit moment niet kwantitatief in beeld, gezien het quickscan karakter van voorliggende studie is een inschatting van de omvang van deze doelgroepen niet haalbaar gebleken.

Uit de vraaganalyse shortstay komt naar voren dat in 2017 in Utrecht 1.350 tijdelijk verblijvende internationale werknemers woonden, zich 16.800 internationale nieuwkomers in de stad vestigden en dat er 3.700 internationale studenten studeerden aan de HU of UU. De omvang van deze drie groepen is de laatste jaren (2013-2017) sterk gestegen.

Managementsamenvatting

Aanbod

Het aanbod aan shortstay-accommodaties in Utrecht is met name in de laatste jaren tot stand gekomen. In beeld is het bedrijfsmatige aanbod van accommodaties dat structureel voor short stay wordt ingezet. Het gaat om 280 eenheden. Voor studenten en internationals werkzaam bij één van de hoger onderwijsinstellingen in Utrecht zijn via SSH Short Stay 793 shortstay-accommodaties beschikbaar.

Match vraag en aanbod

Op basis van de vraag- en aanbodanalyses en prognoses van verschillende doelgroepen die in potentie gebruik maken van shortstay-accommodaties constateren we dat er marktruimte is voor toevoeging van eenheden bovenop de huidige 280 shortstay-accommodaties. Wanneer het gaat om het bedrijfsmatige aanbod, dat voornamelijk wordt gebruikt door internationale werknemers, tonen de prognoses aan dat er potentie is voor in totaal 420 tot 640 shortstay-accommodaties in 2030 (een toevoeging van 140 tot 360 eenheden).

Op dit moment is sprake van een tekort aan huisvesting voor internationale studenten van ongeveer 1.400 eenheden (in 2018 konden 1.400 internationale studenten geen woonruimte vinden via de reguliere weg). Wanneer het aantal internationale studenten groeit (en die verwachting is er zeker, mede gezien het actieve internationaliseringsbeleid van verschillende onderwijs- en overheidsinstellingen in de regio) neemt de vraag naar woonruimte voor studenten ook toe, waaronder ook vraag naar shortstay-accommodaties.

Een kwantitatieve inschatting van het tekort in 2025 levert inzicht in een minimaal tekort van 1.600 eenheden (dit scenario gaat ervan uit dat het aanbod min of meer meegroeit met de vraag) tot 2.300 eenheden (wanneer het aanbod in zijn geheel niet groeit). Binnen dat tekort is het aandeel exchange studenten dat voor kortere tijd in Nederland verblijft ongeveer 40 procent. Dat zou een indicatie kunnen zijn voor de benodigde groei van het aantal shortstay-accommodaties voor internationale studenten. In dat geval ontstaat een bandbreedte tussen de 640 (bij een minimaal tekort) en 920 nieuwe shortstay-accommodaties (bij een maximaal tekort), wat gemiddeld zou uitkomen op een groei van ongeveer 780 accommodaties voor internationale studenten.

Monitoring vraag en aanbod

Mede doordat we niet de volledige vraag (denk aan de doelgroep overige zakelijke verblijvers) en het volledige aanbod (er is sprake van een klein deel particulier aanbod van short stay) in beeld hebben en dit onderzoek, mede om die reden, slechts een eerste inkijk (quickscan) geeft in het huidige aanbod en de vraag naar shortstay-accommodaties is het aan te bevelen om de markt de komende jaren te blijven monitoren. Het gaat om de vraag (bijvoorbeeld door aanvullend bedrijven te bevragen naar verschillende groepen tijdelijke internationale verblijvers) en het aanbod (wat mogelijk expliciet in beeld komt na vorming van beleid). Dan zal een preciezer beeld van de huidige markt gegeven kunnen worden en kunnen marktontwikkelingen in de gaten worden gehouden.

1 Introductie

1 Introductie

1.1 Inleiding

De laatste jaren is internationaal sprake van een toenemende mobiliteit van werknemers en studenten. In Nederland neemt het aantal buitenlandse werknemers en studenten toe, onder meer als gevolg van de vestiging van buitenlandse bedrijven. Uit onderzoek van Decisio¹ blijkt dat ook de regio Utrecht een sterke aanwas van internationale werknemers, studenten en zelfstandigen kent. Zo groeide het aantal internationale werknemers in de gemeente Utrecht van 13.600 (2013) naar meer dan 20.000 werknemers in 2017 en het aantal internationale studenten van 2.600 naar 3.700. Daarnaast neemt het aantal binnenlandse zakelijke bezoekers aan de stad en regio de laatste jaren eveneens toe.

Diverse organisaties en overheden constateren dat werknemers steeds vaker voor een kortere periode (dan een jaar) naar Nederland komen. Bedrijven die internationals in dienst hebben en aanbieders van accommodaties gericht op deze doelgroep geven aan dat dit type verblijvers in Nederland in toenemende mate niet langer alleen meer aangewezen wil zijn op hotelaccommodaties. Ook vanuit Nederlandse werknemers die een periode buiten hun eigen woonplaats werken of vanuit mensen die hun huis aan het verbouwen zijn of in scheiding liggen is sprake van toenemende behoefte aan alternatieve typen verblijfsaccommodaties in steden. De laatste jaren is om die reden een grotere markt ontstaan voor bijvoorbeeld short stay en serviced apartments. Dit type aanbod heeft de afgelopen jaren om die reden een grotere rol gekregen binnen de *hospitality industry*, ook in de gemeente (en regio) Utrecht.

¹ Economische analyse internationale werknemers, studenten en zelfstandigen in Nederland, regiorapportage Utrecht (2017)

Aantal en aandeel internationale werknemers in Utrecht, 2013 – 2017

	2013	2014	2015	2016	2017
Totale bevolking in Utrecht	321.900	328.200	334.200	339.000	343.000
Aantal internationale werknemers in Utrecht	13.600	16.800	17.000	18.100	20.300
Aandeel internationale werknemers op Utrechtse bevolking	4,2%	5,1%	5,1%	5,3%	5,9%

Bron: Gegevens Belastingdienst + CBS Microdata, bewerking Decisio (2018)

De groei van het aanbod aan short stay en serviced apartments in Utrecht is enerzijds positief: voldoende aanbod van passende tijdelijke woonruimte zorgt ervoor dat Utrecht als stad aantrekkelijk is en kan blijven voor internationale werknemers en studenten. Anderzijds is het een aandachtspunt dat het tijdelijke verblijf niet ten koste gaat van leefbaarheid en veiligheid in de stad, binding met de buurt en het aanbod aan woningen voor Utrechters die huisvesting zoeken gezien de huidige schaarste op de reguliere woningmarkt. Een goede afweging van belangen en eenduidig beleid voor shortstay-voorzieningen is daarom wenselijk.

Ter ondersteuning van de te maken afwegingen en om te komen tot eenduidig beleid heeft Decisio in opdracht van de provincie Utrecht, de gemeenten Utrecht en Amersfoort en de Economic Board Utrecht een quickscan vraag- en aanbod-analyse van shortstay-accommodaties in de regio uitgevoerd. Voorliggend rapport bevat de resultaten voor de gemeente Utrecht.

1 Introductie

1.2 Vraagstelling

In de quickscan vraag- en aanbodanalyse van shortstay-accommodaties stonden de volgende onderzoeksvragen centraal:

Vraag

1. Wat is een indicatie van de huidige vraag naar short stay en hoe kenmerken zich de verschillende vraagsegmenten in Utrecht?
2. Wat is de vraagprognose voor de behoefte aan short stay tot 2030?
3. Wat zijn relevante ontwikkelingen en trends in deze markt?

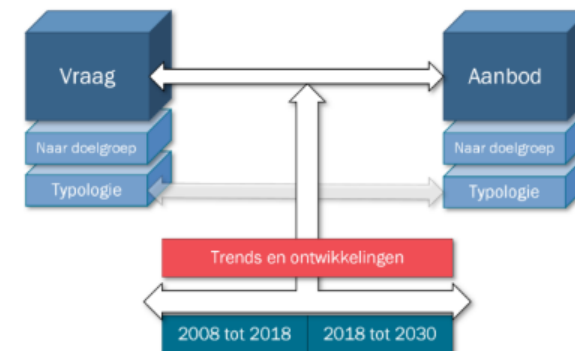
Aanbod

4. Wat is het huidige aanbod aan accommodaties voor short stay in de gemeente Utrecht? Met een verdere duiding naar:
 - a. Typen accommodaties die in de gemeente Utrecht worden aangeboden voor shortstay-verhuur
 - b. Verhouding particuliere verhuur/markt van short stay
 - c. Voor welke doelgroepen worden deze accommodaties aangeboden?
5. Hoe heeft het aanbod zich in de afgelopen tien jaar ontwikkeld?
6. Hoe ontwikkelt dit aanbod zich naar verwachting tot 2030?

Match vraag en aanbod

7. Hoe matchen vraag en aanbod?
8. In hoeverre is het aan te bevelen voor de komende jaren een bepaald volume shortstay-accommodaties uit te geven?

Voorliggend onderzoeksrapport geeft antwoord op deze vragen. In dit rapport ligt de focus op de marktsituatie in de gemeente Utrecht. In separate rapportages wordt nader ingegaan op de marktsituaties in de provincie Utrecht en gemeente Amersfoort.



Wat verstaan we onder het begrip short stay?

In dit onderzoek houden we de volgende definities van short stay aan. Vanuit de vraagkant betreft het 'de behoefte aan een bepaalde vorm van tijdelijk verblijf van minimaal 2 weken en maximaal 6 maanden, met incidenteel uitloop tot maximaal 12 maanden'. Vanuit het aanbod: "De bedrijfsmatige verhuur van woningen waarbij de eigenaar of bemiddelaar de gehele woning structureel tijdelijk verhuurt met een maximale verblijfsstermijn van 6 maanden (met uitloop tot 12 maanden), met optie tot inschrijving op het adres, en waarbij de woning veelal gemeubileerd of serviced (wekelijkse schoonmaak, toiletartikelen of informatie over de stad) wordt aangeboden."

2 Vraaganalyse short stay

2 Vraaganalyse short stay

2.1 Onderzoeksaanpak vraaganalyse

Inleiding

In dit hoofdstuk is een analyse opgesteld van de huidige vraag naar short stay en hoe deze vraag zich heeft ontwikkeld in de afgelopen jaren. Daarbij is gekeken naar verschillende vraagsegmenten (doelgroepen) binnen de gemeente Utrecht. Op basis van relevante trends en ontwikkelingen in deze markt is vervolgens een vraagprognose voor de behoefte aan short stay tot 2030 opgesteld.

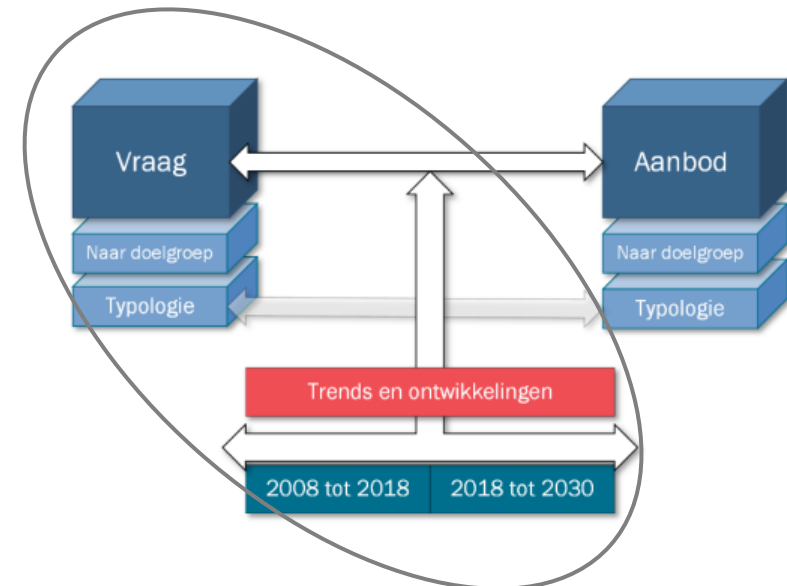
Aanpak

In het onderzoek zijn gegevens in beeld gebracht over vier verschillende doelgroepen die gebruik maken van of in potentie gebruik maken van short stay. Het gaat om:

1. **Toeristen en korte zakelijke verblijvers** (via Utrecht Monitor - Toerisme en de 'AirBnB monitor Utrecht').
2. **Internationale werknemers** (via CBS Microdata en onderliggende gegevens van de Belastingdienst).
3. **Internationale zelfstandigen** (via gegevens van de Belastingdienst).
4. **Internationale studenten** (via de Universiteit Utrecht).
5. Daarnaast zijn we bekend met een vijfde groep '**overige tijdelijke zakelijke verblijvers**' en zesde groep Nederlanders die om andere dan zakelijke redenen ook behoefte hebben aan tijdelijk verblijf. De exacte omvang van deze doelgroepen kennen we niet, maar we beschrijven wel enkele kwalitatieve aspecten.

Daarnaast is kwalitatieve informatie verzameld over onder meer de woonwensen van internationale werknemers en internationale studenten via een enquête onder beide doelgroepen.

In het vervolg van dit hoofdstuk brengen we karakteristieken en ontwikkelingen van de zes doelgroepen in beeld (paragrafen 2.2 tot en met 2.6), vervolgens gaan we in op de trends in de markt en conclusies over de vraag naar short stay (paragraaf 2.7). Tezamen met deze conclusies sluiten we af met een prognose van de vraagontwikkeling naar short stay per doelgroep (2.8).



2 Vraaganalyse short stay

2.2 Doelgroep toeristen en korte zakelijke verblijvers

Professionele logiesvormen

Het aantal toeristen en zakelijke gasten dat gebruik maakt van professionele vormen van logies is in de gemeente Utrecht de laatste jaren toegenomen. In de periode 2014-2017 betrof het een groei van 137.000 gasten (groei van 13% per jaar) en 245.000 overnachtingen (groei van 16% per jaar). Onder de gasten bevinden zich in toenemende mate zakelijke verblijvers. In 2014 waren in Utrecht ongeveer 260.000 zakelijke overnachtingen in deze vormen van logies, in 2017 is dat aantal gegroeid tot ongeveer 410.000 (groei van 16% per jaar).

Het gemiddeld aantal overnachtingen per gast in deze vormen van logies is in 2017 1,56. De gemiddelde verblijfsduur is daarmee iets gestegen ten opzichte van 2014 (toen 1,47 overnachtingen per gast). Binnen deze groep zijn er bezoekers die voor langere tijd (langer dan 2 weken) verblijven, maar om hoeveel mensen het gaat is niet bekend.

Particuliere logiesvormen

De Airbnb Monitor Utrecht geeft inzicht in de vraag naar particuliere vormen van logies van toeristen en zakelijke gasten. In de monitor wordt ingeschat dat in 2017 250.000 tot 280.000 overnachtingen zijn geboekt met Airbnb in Utrecht. Dat is meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2016. Op basis van het gemiddeld aantal overnachtingen in professionele logiesvormen en de aanname dat dit in Airbnb ongeveer gelijk is, schatten we in dat in 2017 160.000 tot 179.000 gasten gebruik hebben gemaakt van Airbnb.

Gasten	2014	2015	2016	2017
Aantal gasten (incl. zakelijke gasten)	323.000	355.000	353.000	460.000
% uit Nederland	46%	45%	48%	44%
% uit het buitenland	54%	55%	52%	56%
Overnachtingen				
Aantal overnachtingen (incl. zakelijke gasten)	474.000	542.000	533.000	719.000
% uit Nederland	46%	42%	45%	42%
% uit het buitenland	54%	58%	55%	58%
% zakelijke overnachtingen	55%	55%	64%	57%
Aantal zakelijke overnachtingen	260.700	298.100	341.120	409.830
Gemiddeld aantal overnachtingen per gast	1,47	1,53	1,51	1,56

Bron: CBS Statline + bewerking Decisio

	2016	2017
Overnachtingen Airbnb		
Aantal onderkant bandbreedte	105.000	250.000
Aantal bovenkant bandbreedte	120.000	280.000
Gemiddeld aantal overnachtingen per gast professionele logiesvormen	1,51	1,56
Inschatting aantal gasten Airbnb (onderkant bandbreedte)	69.500	160.000
Inschatting aantal gasten Airbnb (bovenkant bandbreedte)	79.500	179.000

Bron: Airbnb monitor Utrecht, CBS Statline + bewerking Decisio

¹Het betreft de volgende logiesvormen: hotels, motels, pensions, appartementen met hoteldienstverlening, jeugdaccommodaties en bed&breakfasts met ten minste 5 slaapplekken (bron: CBS Statline, 2018).

2 Vraaganalyse short stay

2.2 Doelgroep toeristen en korte zakelijke verblijvers

Totale vraag logies

De totale vraag naar logies (professioneel en Airbnb samen) was in de gemeente Utrecht in 2017 als volgt:

- Ongeveer 630.000 gasten.
- Ongeveer 985.000 overnachtingen.

De vraag naar particuliere vormen van logies (Airbnb) maakt voor ongeveer een kwart onderdeel uit van de totale vraag.

Gezien de relatief lage gemiddelde verblijfsduur van deze doelgroep (1,5 overnachting per gast), past de doelgroep in mindere mate binnen de scope (en binnen de definitie) van het onderzoek naar de vraaganalyse voor short stay (er zullen enkele toeristen en korte zakelijke verblijvers zijn die wel minimaal twee weken in Utrecht verblijven).

De gegevens geven wel inzicht in het gegeven dat de stad Utrecht steeds aantrekkelijker wordt onder (internationale) toeristen en zakelijke verblijvers. Prognoses over vraag- en aanbodontwikkeling in de hotelmarkt zijn verder verdiept in een recent onderzoek uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning.

Totale vraag naar logies in Utrecht		2016	2017
Aantal gasten			
Professionele vorm van logies		353.000	460.000
Airbnb (midden van de bandbreedte)		74.500	169.500
Totaal aantal gasten		427.500	629.500
Aantal overnachtingen			
Professionele vorm van logies		533.000	719.000
Airbnb (midden van de bandbreedte)		112.500	265.000
Totaal aantal overnachtingen		645.500	984.000

Bron: Airbnb monitor Utrecht, CBS Statline + bewerking Decisio

2 Vraaganalyse short stay

2.3 Doelgroep internationale werknemers

Via CBS Microdata is inzicht verkregen in (de ontwikkeling van) het aantal van internationals (mensen met een niet-Nederlandse nationaliteit) met een inkomen in Nederland voortkomend uit economische activiteit in Nederland (deze groep is dus in Nederland belastingplichtig, onderliggende gegevens zijn afkomstig van de Belastingdienst).

Op basis van deze data is het volgende in beeld gebracht:

- De ontwikkeling van het aantal in de gemeente Utrecht woonachtige internationale werknemers (periode 2013-2017).
- De ontwikkeling van het aantal nieuwe internationale werknemers dat in de gemeente Utrecht komt wonen per maand (periode 2013-2017).
- De werklocaties van in de gemeente Utrecht woonachtige internationale werknemers (pendelstromen).
- Het inkomen van internationale werknemers woonachtig in de gemeente Utrecht en de belangrijkste sectoren waarin zij werkzaam zijn.
- De verblijfsduur van kortblijvende internationale werknemers woonachtig in de gemeente Utrecht, uitgesplitst naar 0-3 maanden en 3-6 maanden.

Internationale werknemers woonachtig in gemeente Utrecht

Het aantal internationale werknemers dat in Utrecht woont is in de periode 2013-2017 gestegen van 13.600 tot meer dan 20.000 (een groei van bijna 50%, een gemiddelde jaarlijkse groei van 11%).

Het aandeel internationals ten opzichte van de totale Utrechtse bevolking nam toe, van 4,2% in 2013 tot 5,9% in 2017.

	2013	2014	2015	2016	2017
Totaal bevolking Utrecht	321.900	328.200	334.200	339.000	343.000
Internationale werknemers woonachtig in Utrecht	13.600	16.800	17.000	18.100	20.300
Aandeel internationale werknemers wonend in Utrecht	4,2%	5,1%	5,1%	5,3%	5,9%

Bron: Belastingdienst, CBS Microdata en bewerking Decisio

2 Vraaganalyse short stay

2.3 Doelgroep internationale werknemers

Internationale nieuwkomers

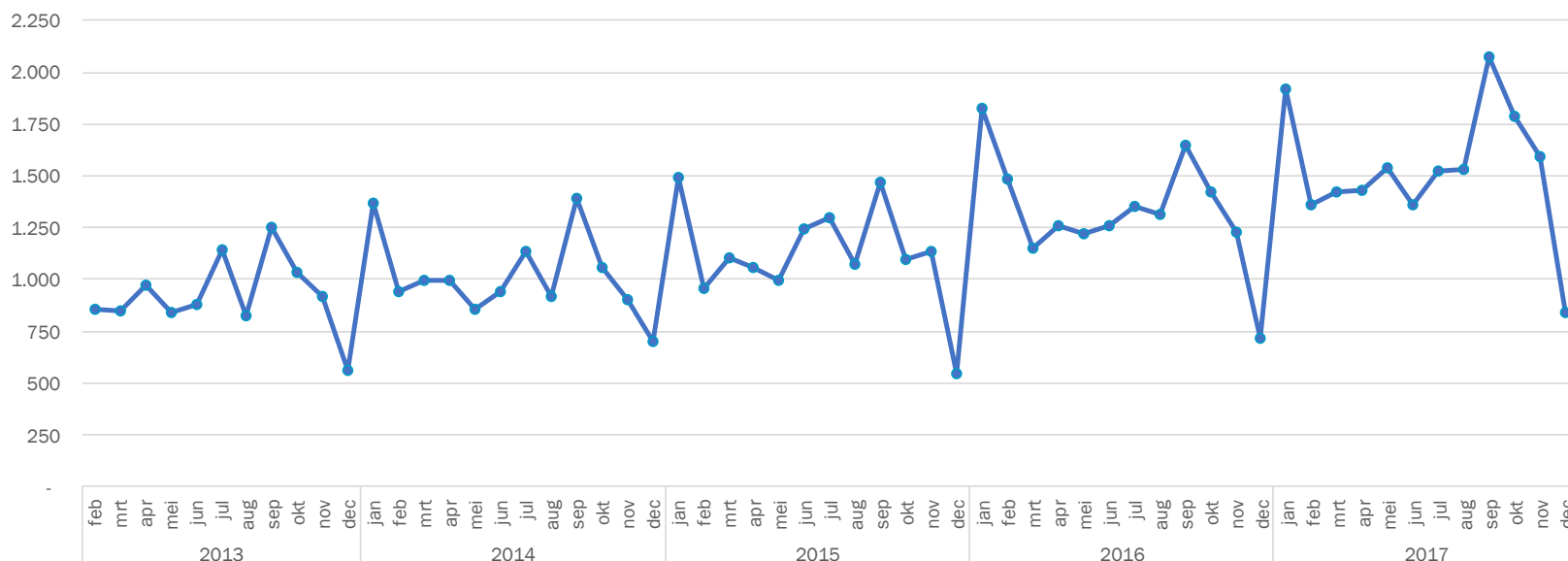
In onderstaande figuur is het aantal internationale werknemers dat zich nieuw in Nederland vestigt weergegeven voor de periode februari 2013 – december 2017.

Het totaal aantal nieuwkomers is per jaar toegenomen van ongeveer 10.000 in 2013 naar 18.000 in 2017 (een groei van 82% en gemiddeld 16% per jaar).

Ook de gemiddelde instroom per maand van nieuwe internationale werknemers die in Utrecht gaan wonen is toegenomen. In 2013 ging het om gemiddeld 920 internationale werknemers per maand, in 2017 is dat aantal opgelopen tot iets meer dan 1.500 internationale werknemers per maand.

De meeste internationale werknemers stromen in aan het begin van het jaar, in de maanden januari en februari. De instroom van nieuwe internationale werknemers is in de maanden november en december het laagst.

Aantal internationale nieuwkomers per maand in de gemeente Utrecht



	Totaal aantal nieuwkomers	Gemiddeld aantal nieuwkomers per maand
2013	10.100	900
2014	12.200	1.000
2015	13.500	1.100
2016	15.900	1.300
2017	18.400	1.500

In 2013 is de maand januari niet meegerekend, aangezien dat de start van onze database betrof.

Bron: CBS Microdata + bewerking Decisio

2 Vraaganalyse short stay

2.3 Doelgroep internationale werknemers

Pendelstromen van internationale werknemers wonend in gemeente Utrecht

Op basis van gegevens over de woon- en werkgemeente zijn pendelstromen van de internationale werknemers in beeld gebracht die in de gemeente Utrecht wonen.

Uit de analyse blijkt dat het grootste deel van de internationale werknemers dat in de gemeente Utrecht woont, niet in de gemeente zelf werkt. 65 procent van de in Utrecht woonachtige internationale werknemers werkt in een andere gemeente. Dat doen zij vooral in Amsterdam (17%), Den Haag (4%) en Nieuwegein (3%), de top 10 uitgaande pendel over 2017 is rechts op de pagina weergegeven.

35 procent van de in Utrecht woonachtige internationale werknemers, werkt wel in Utrecht zelf. Dit aandeel is door de jaren heen iets afgenomen. In 2013 werkte 39 procent van de internationale werknemers in de gemeente Utrecht zelf. De ontwikkeling door de jaren heen is rechtsonder in de tabel weergegeven.

Utrecht is als woongemeente vooral populairder geworden voor internationale werknemers die werken in Amsterdam (in 2013 een aandeel van 12%, in 2017 17%).

Top 10 uitgaande pendel

Top 10	Werkgemeente	Aantal uitgaande pendel (de woongemeente is Utrecht) in 2017
1	Amsterdam	3.400
2	Den Haag	800
3	Nieuwegein	600
4	Hilversum	500
5	Haarlemmermeer	500
6	Diemen	500
7	Rotterdam	400
8	Amersfoort	350
9	Zeist	350
10	Eindhoven	300

	Totaal aantal internationale werknemers woonachtig in de gemeente Utrecht	Internationale werknemers woonachtig én werkend in de gemeente Utrecht		Internationale werknemers wonend in de gemeente Utrecht en elders werkend	
		Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
2013	13.600	5.300	39%	8.300	61%
2014	16.800	6.300	38%	10.600	63%
2015	17.000	6.200	36%	10.800	64%
2016	18.100	6.400	35%	11.700	65%
2017	20.300	7.100	35%	13.300	65%

Bron: Belastingdienst, CBS Microdata en bewerking Decisio

2 Vraaganalyse short stay

2.3 Doelgroep internationale werknemers

Inkomens van internationale werknemers wonend in gemeente Utrecht

Het grootste deel van de internationale werknemers heeft een jaarinkomen tot 40.000 euro per jaar. Het gaat in 2017 om 68% van alle internationale werknemers woonachtig in Utrecht. Het aandeel internationale werknemers met een woonachtig in Utrecht met een inkomen boven de 40.000 euro neemt toe. In 2013 betref het aandeel internationale werknemers met een jaarinkomen vanaf 40.000 euro 24%, in 2017 32%.

Top 10 belangrijkste sectoren

De meeste internationale werknemers met een inkomen tot 40.000 euro zijn werkzaam bij of via een uitzendbureau of arbeidsbemiddelingsbureau. Het gaat om ongeveer 2.500 internationale werknemers (18% van de hele groep). Andere belangrijke sectoren zijn horeca, onderwijs en detailhandel.

De meeste internationale werknemers met een jaarinkomen vanaf 40.000 euro zijn werkzaam bij een bedrijf dat actief is in de IT- en informatiedienstverlening. Het gaat om bijna 1.100 internationale werknemers (18% van de hele groep). Andere belangrijke werkgevers zijn actief in de groothandel en handelsbemiddeling, het onderwijs of juridisch en managementadvies.

	Totaal aantal internationale werknemers woonachtig in Utrecht	(potentieel) jaarinkomen tot 40.000 euro		(potentieel) jaarinkomen vanaf 40.000 euro	
		Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
2013	13.600	10.400	76%	3.200	24%
2014	16.800	12.300	73%	4.500	27%
2015	17.000	12.000	71%	5.000	29%
2016	18.100	12.700	70%	5.500	30%
2017	20.300	13.800	68%	6.500	32%

Top 10 grootste sectoren waarin internationale werknemers met een jaarinkomen tot 40.000 euro werkzaam zijn (in 2017)

1	Uitzendbureaus en arbeidsbemiddeling	2.516
2	Horeca	1.915
3	Onderwijs	1.343
4	Beveiliging en ov. Zak. Diensten	1.196
5	Detailhandel (niet in auto's)	1.065
6	IT- en informatiedienstverlening	804
7	Groothandel en handelsbemiddeling	783
8	Gezondheidszorg	477
9	Juridisch en managementadvies	362
10	Verzorging en welzijn	317

Top 10 grootste sectoren waarin internationale werknemers met een jaarinkomen vanaf 40.000 euro werkzaam zijn (in 2017)

1	IT- en informatiedienstverlening	1.096
2	Groothandel en handelsbemiddeling	655
3	Onderwijs	601
4	Juridisch en managementadvies	477
5	Voedings- en genotmiddelenindustrie	356
6	Bankwezen	334
7	Gezondheidszorg	294
8	Research	280
9	Uitzendbureaus en arbeidsbemiddeling	225
10	Architecten-, Ingenieursbureaus e.d.	139

Bron: CBS Microdata (en onderliggende gegevens Belastingdienst) + bewerking Decisio

2 Vraaganalyse short stay

2.3 Doelgroep internationale werknemers

Analyse verblijfsduur kortblijvende internationale werknemers

Op basis van contractgegevens van internationale werknemers is bekend hoe lang zij economisch actief zijn en – zeer waarschijnlijk – wonen in Utrecht. In deze analyse is gekeken naar kort verblijvende internationale werknemers, tot 6 maanden.

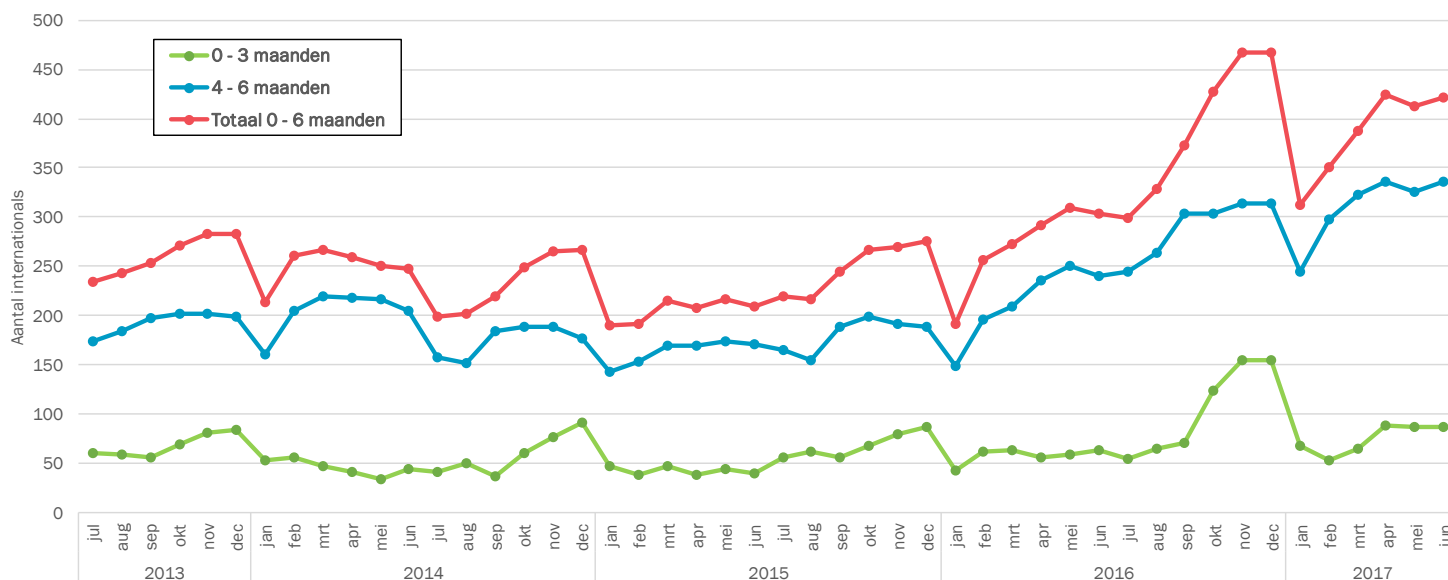
Het aantal internationale werknemers met een kortlopend contract is de laatste jaren toegenomen van 1.100 in 2014 tot 1.400 in 2016. Analyses voor 2013 en 2017 zijn niet beschikbaar i.v.m. doorlopende contracten uit eerdere jaren of nog doorlopende contracten na 2017. het is wel mogelijk om in 2013 en

2017 binnen een bepaalde maand te kijken hoeveel internationale werknemers met een kortlopend contract in Utrecht woonden. Zo hadden in juli 2013 60 internationale werknemers een contract tot 3 maanden en 174 een contract van 4 tot 6 maanden. In juni 2017 betrof het 86 internationale werknemers met een contract tot 3 maanden en 336 met een contract van 4-6 maanden.

De groep kort verblijvende internationale werknemers is een relatief klein ten opzichte van de totale groep internationale werknemers. In 2016 had 3,2% van de internationale werknemers een contract tot 3 maanden en 4,3% een contract van 4-6 maanden.

Het aantal kort verblijvende internationale werknemers (tot 6 maanden) was in 2016 ongeveer 1.400 (7,5% van de totale groep internationale werknemers woonachtig in Utrecht).

Ontwikkeling kortdurende contracten internationals in gemeente Utrecht



	Totaal aantal internationale werknemers in Utrecht	Internationale werknemers in Utrecht					
		Met contract tot 3 maanden		Met contract van 4-6 maanden		Totaal tot 6 maanden	
	Aantal	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
2014	16.800	480	2,9%	670	4,0%	1.150	6,8%
2015	17.000	440	2,6%	630	3,7%	1.070	6,3%
2016	18.100	570	3,1%	780	4,3%	1.350	7,5%

Bron: Belastingdienst, CBS Microdata en bewerking Decisio

2 Vraaganalyse short stay

2.4 Doelgroep internationale zelfstandigen

Internationale zelfstandigen

In de gemeente Utrecht stonden in 2015 bijna 800 internationale zelfstandigen geregistreerd. Dat was circa 45% van alle zelfstandigen in de provincie Utrecht. Tussen 2009 en 2015 fluctueert het aantal internationale zelfstandigen sterk, met een piek in 2013. Van de zelfstandigen is alleen de bedrijfsvestigingslocatie bekend en geen woonlocatie.

Een aantal kenmerken van internationale zelfstandigen in de gemeente Utrecht is:

- Ongeveer de helft is afkomstig uit de top-5 herkomstlanden: Bulgarije, Turkije, Duitsland, Verenigd Koninkrijk en Polen.
- Het grootste deel is werkzaam in de sector *Persoonlijke diensten* (36%) en de *Detachering- en uitzendbranche* (24%).
- Een derde heeft een jaaromzet tussen de €10.000 en €30.000; bij nog eens 28% ligt de omzet tussen de €30.000 en €100.000.
- 85% huurt een woning; 15% is in het bezit van een koopwoning.

Werklocatie internationale zelfstandigen	Aantal zelfstandigen in 2015	Aandeel op totaal provincie in 2015
Utrecht (gem.)	797	45%
Amersfoort	162	9%
Nieuwegein	63	2%
Utrecht (prov.)	1.763	

Bron: Belastingdienst + bewerkingen Decisio (uitgevoerd 'Economische analyse internationale werknemers, studenten en zelfstandigen in Nederland Tabellenboek Utrecht', 2015)

2 Vraaganalyse short stay

2.5 Doelgroep internationale studenten

Totaal aantal internationale studenten

Het aantal internationale studenten aan de Universiteit Utrecht (UU) en Hogeschool Utrecht (HU) is de laatste jaren toegenomen. In 2014 betrof het in totaal ongeveer 2.600 internationale studenten, dat aantal is in 2017 gegroeid tot 3.717. Een gemiddelde jaarlijkse groei van 12%. Het grootste deel van de internationale studenten studeert aan de UU (in 2017 67 procent).

De verdeling over het aantal bachelor- en masterstudenten versus uitwisselings- (of exchange) studenten is ongeveer gelijk. Een uitwisselingsstudent studeert één semester in Utrecht, een masterstudent één of twee jaar en een bachelor student 3 jaar of langer. Bij de UU was in 2017 49% en bij de HU 47% van de internationale studenten uitwisselingsstudent. De rest van de studenten volgde een bachelor of master (de HU biedt overigens geen masteropleidingen aan).

De instroom van buitenlandse studenten op de UU is in masteropleidingen het groter dan in bacheloropleiding. In 2018 ging het om 965 studenten in de master en 412 studenten in de bachelor. Het aantal internationale studenten dat instroomt in een masteropleiding vormt inmiddels 20% van de totale populatie instromers in masteropleidingen, bij bacheloropleidingen is dat aandeel 6,2%. Beide instroompercentages zijn sinds 2009 ongeveer verdubbeld.

	2014	2015	2016	2017
Totaal aantal internationale studenten UU	1.654	1.798	2.223	2.510
Waarvan exchange studenten				1.231
Waarvan reguliere bachelor of masterstudenten				1.279
Totaal aantal internationale studenten HU	985	1.093	1.142	1.207
Waarvan reguliere bachelor studenten	580	650	643	645
Waarvan exchange studenten	405	443	499	562
Totaal aantal internationale studenten	2.639	2.891	3.365	3.717

Bronnen: Jaarverslag Universiteit Utrecht 2017, Jaarverslag Hogeschool Utrecht 2015 en 2017.

Utrecht Summer School

Naast buitenlandse studenten die een reguliere bachelor- of masteropleiding volgen of een semester hier zijn als uitwisselingsstudent, organiseren de UU en HU iedere zomer de Utrecht Summer School. In 2017 kwamen daar ongeveer 3.000 studenten op af, waarvan het grootste deel uit het buitenland afkomstig was. De studenten volgen over het algemeen 2 of 3 weken colleges en verblijven in de periode in Utrecht of omgeving.

2 Vraaganalyse short stay

2.6 Doelgroep overige tijdelijke zakelijke verblijvers

Overige tijdelijke zakelijke verblijvers

Internationale werknemers die bij bedrijven of organisaties in dienst zijn die gevestigd zijn in Nederland en op basis daarvan belastingplichtig zijn in Nederland, staan geregistreerd in de database waartoe wij toegang hebben. Deze groep internationale werknemers is beschreven in paragraaf 2.3.

Naast deze groep is er ook een groep internationals dat tijdelijk bij een in Nederland gevestigd bedrijf of organisatie werkt of tijdelijk door een bedrijf of organisatie is ingehuurd, maar die geen inkomstenbelasting in Nederland betalen, bijvoorbeeld omdat ze door hun buitenlandse werkgever worden betaald.

Van deze groep is op dit moment weinig bekend. Voor dit onderzoek is getracht om een beeld te krijgen van deze doelgroep via een enquête onder de 100 grootste bedrijven in de regio Utrecht. De respons op dat onderzoek is enerzijds met 26 op dit moment te laag om concrete uitspraken te doen, anderzijds is de verkregen informatie op zichzelf niet concreet genoeg om aantallen overige tijdelijke zakelijke verblijvers te identificeren. Zo geven 5 van de 26 bedrijven aan internationale werknemers in dienst te hebben op basis van een expat contract, maar is niet duidelijk wat de bedrijven daarmee bedoelen (zijn dit de overige tijdelijke zakelijke verblijvers of zijn dit internationale werknemers die wel gewoon inkomstenbelasting betalen in Nederland), ook is niet exact in te

schatten om hoeveel van dit type werknemers het in totaal bij deze 5 bedrijven gaat.

De looptijd van dit quick scan onderzoek was te kort om meer informatie bij bijvoorbeeld bedrijven of bij aanbieders van verschillende vormen van short stay op te halen over deze doelgroep. Wanneer meer inzicht is gewenst in de omvang van deze groep en de ontwikkeling van deze groep, is het aan te raden vervolgonderzoek te doen en daarin bedrijven en organisaties (ook buiten de 100 grootste bedrijven uit de regio) nog specifiek te bevragen op de omvang van deze doelgroep en om de gegevens in het vervolg te monitoren.

Overige groep Nederlanders met behoefte aan tijdelijk verblijf

Naast internationals die door bedrijven uit de regio Utrecht worden ingehuurd, zijn er mogelijk ook Nederlandse werknemers die door bedrijven uit de regio Utrecht voor een bepaalde periode worden ingehuurd en die vanuit die positie behoefte hebben aan een shortstay-accommodatie.

Datzelfde geldt voor Nederlanders die om uiteenlopende redenen tijdelijk niet in hun eigen woning kunnen verblijven (denk aan verbouwing van hun eigen huis of een echtscheiding). Ook zij zijn in potentie doelgroep voor shortstay-accommodaties.

2 Vraaganalyse short stay

2.7 Ontwikkelingen en trends in de markt

Vanuit beleid

In het Convenant Samen meer Rendement werken verschillende overheden en organisaties¹ samen om ook in de toekomst een sterke internationale regio te blijven, door het aantrekken en behouden van buitenlandse bedrijven in de regio (Invest) en de uitbreiding van Utrechtse bedrijven richting het buitenland (Trade). Centrale doelstelling is om de werkgelegenheid, gecreëerd door buitenlandse bedrijven en toegenomen export, te verdubbelen van 500 per jaar naar 1.000 per jaar in 2023. Het Convenant streeft ernaar om dit doel te behalen door onder andere in te zetten op de vestigingsplaatsfactoren internationaal onderwijs, huisvesting, Expat Center, ‘soft landing’ en cultuur / ‘international feel’.

Over huisvesting staat beschreven dat *“er dringend behoefte is aan meer en betere / beter betaalbare woonruimte voor internationale studenten, maar ook voor kort of langer verblijvende kenniswerkers en andere internationale medewerkers van bedrijven en kennisinstellingen.”*

Vanuit bedrijven

Uit een enquête onder de 100 grootste bedrijven in de regio Utrecht (uitgezet door de EBU in het kader van dit onderzoek) geeft het grootste deel van de 25 organisaties dat heeft gereageerd aan te verwachten dat het aantal internationale (kennis)werknemers de afgelopen jaren (sterk) is toegenomen (72%). Slechts 8% van de bedrijven geeft aan dat het aantal internationale kenniswerkers is afgenomen.

De organisaties spreken in dezelfde enquête de verwachting uit dat het aantal internationale werknemers de komende jaren zal toenemen (72%), geen van de organisaties geeft aan dat het aantal internationals zal afnemen. Ondanks de relatief lage respons (zie pagina 18), geven de bedrijven hiermee toch een duidelijk signaal af.

Het aantal internationale kenniswerkers binnen mijn organisatie:

Is de afgelopen jaren afgenomen	8%	Neemt de komende jaren af	0%
Is de afgelopen jaren gelijk gebleven	20%	Blijft de komende jaren gelijk	28%
Is de afgelopen jaren toegenomen	52%	Neemt de komende jaren toe	8%
Is de afgelopen jaren sterk toegenomen	20%	Neemt de komende jaren sterk toe	64%

Totale respons: 25

Vanuit Universiteit Utrecht

In het Strategisch Plan 2016-2020² is ‘een diverse en internationale gemeenschap’ een van de vijf speerpunten van de Universiteit Utrecht. Doelstelling is om de universiteit internationaler te maken, met tenminste 10 procent internationale bachelor- en masterstudenten in 2020 (ten opzichte van 6 procent in 2015). Zo gaat bijvoorbeeld het aantal Engelstalige programma’s omhoog om het aantal internationale studenten te verhogen.

¹Op 15 februari tekenden de volgende partijen het convenant: de gemeenten Amersfoort, Baarn, De Bilt, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Zeist, de provincie Utrecht, de Economic Board Utrecht (EBU) en het Utrecht Science Park (USP). Bron: Plan Trade en Invest – Strategie, organisatie en werkplan 2018

²Bron: Universiteit Utrecht, Strategisch Plan 2016-2020. 2016

2 Vraaganalyse short stay









2.7 Ontwikkelingen en trends vanuit de markt

Vanuit internationale werknemers

75 internationale werknemers en studenten hebben meegewerkt aan een online enquête over hun huidige woonsituatie en woonwensen. De verhouding tussen deze doelgroepen is ongeveer 70% werknemers en 30% studenten. Ongeveer een derde (35%) van alle respondenten verblijft 2 weken tot 3 maanden in Nederland. Het merendeel verwacht langer dan twee jaar in Nederland te verblijven. Ongeveer de helft van deze werknemers en studenten woont alleen; een kwart woont samen en daarnaast is 16% samenwonend met kinderen. De meeste werknemers hebben een 1-jarig contract of contract voor onbepaalde tijd (61%), slechts een op de vijf heeft een contract tot een half jaar.

Als we kijken naar de woonsituatie dan maakt de meerderheid van de respondenten gebruik van een gemeubileerde woonruimte; slechts een klein aandeel huurt een serviced appartement. Zij vinden deze vooral via online platforms als Pararius, of sociale media. Daarnaast wordt Airbnb door studenten genoemd als een manier om passende woonruimte te vinden.

Verder valt op dat 74% van de internationale werknemers hun woonruimte met een goed of zeer goed beoordelen; bij internationale studenten ligt dit aandeel een stuk lager met 17%. In beide groepen geeft de meerderheid aan moeite gehad te hebben met het vinden van woonruimte.

Internationale werknemers		Internationale studenten	
	Regulier appartement: 58% Short stay appartement: 16% Koopwoning: 11%		Regulier appartement: 33% Short stay appartement: 33% Hotel: 6%
	Appartement: 60% Kamer: 16% 'Family home': 16%		Kamer: 41% 'Family home': 29% Studio: 24%
	Gemeubileerd: 43% Kaal: 29% Serviced: 17%		Gemeubileerd: 65% Kaal: 24% Serviced: 6%
	Via een online platform (zoals Pararius): 29% Direct via een aanbieder: 22% Via sociale media: 11%		Via Airbnb: 17% Direct via een aanbieder: 22% Via sociale media: 28%
74%	Beoordeelt de woonruimte met goed of zeer goed	17%	Beoordeelt de woonruimte met goed of zeer goed
71%	Heeft moeite gehad met het vinden van woonruimte	89%	Heeft moeite gehad met het vinden van woonruimte

2 Vraaganalyse short stay

2.7 Ontwikkelingen en trends vanuit de markt

Vanuit internationale studenten

Kences heeft recent (in oktober 2018) de *'Lokale Monitor Studentenhuisvesting Utrecht'* uitgebracht. Daarin is expliciet aandacht voor internationale studenten. Uit het onderzoek komt naar voren dat de woonsituatie en woonwensen van internationale studenten op een aantal punten sterk verschilt van reguliere studenten. Zo is het grote verschil *'dat de woonruimte voor een internationale student beschikbaar moet zijn op de dag van aankomst in Nederland'*. Om die reden trekken internationale studenten vaker dan reguliere studenten in kamers die volledig zijn ingericht (landelijk gaat het om 80% van de internationale studenten dat gemeubileerde woonruimte heeft en 15% gestoffeerd). Daarnaast wonen de internationale studenten vaker in de eigen studiestad (88%) dan Nederlandse studenten (67%).

Uit de monitor blijkt dat internationale studenten over het algemeen gemiddeld hogere woonlasten (ook na aftrek van huurtoeslag per vierkante meter) hebben dan Nederlandse studenten. Kences geeft twee mogelijke verklaringen:

1. Internationale studenten en met name exchange studenten zijn overwegend gehuisvest in studiesteden waar de woonlasten relatief hoog zijn.
2. Internationale studenten en zeker de exchange studenten wonen vaker in een gemeubileerde woning.

Wat vervolgens opvalt is dat het inkomen van internationale studenten over het algemeen lager is dan dat van Nederlandse studenten. De internationale studenten hebben om die reden een *'duidelijk hogere woonquote'* (verhouding huur versus inkomen) dan Nederlandse studenten.

Uit een analyse van de woonwensen van internationale studenten in heel Nederland blijkt dat deze groep, en in het bijzonder de exchange studenten die voor kortere tijd in Nederland verblijven, in hogere mate belang hechten *'aan lage woonlasten en een goede locatie dan de Nederlandse studenten'*. Dat blijkt onder meer uit een analyse van de bereidheid die internationale studenten hebben voor het extra betalen voor vierkante meters woonruimte of voor zelfstandige woonruimte.

2 Vraaganalyse short stay

2.8 Prognose vraagontwikkeling short stay

Toelichting prognoses

In dit hoofdstuk is tot nu toe de omvang en de ontwikkeling van de omvang voor een viertal doelgroepen in beeld gebracht. In deze paragraaf zijn prognoses voor de ontwikkeling van de doelgroepen internationale werknemers en internationale studenten opgenomen. De scope van het onderzoek richt zich op een zakelijke vorm van shortstay-accommodaties (zie pagina 6 en hoofdstuk 3 voor een uitgebreidere beschrijving van de definitie van dit type short stay). Uit de vraaganalyses blijkt dat binnen deze scope de doelgroepen internationale werknemers die zich nieuw in Utrecht vestigen en die voor korte tijd in Utrecht verblijven en internationale studenten in aanmerking komen voor shortstay-accommodaties. Evenals de groep 'overige tijdelijke zakelijke verblijvers' en Nederlanders die om uiteenlopende redenen behoefte hebben aan shortstay-accommodaties, deze twee groepen hebben wij echter niet kwantitatief in beeld.

Prognoses internationale werknemers

In paragraaf 2.3 is beschreven dat de groep in Utrecht wonende internationale werknemers de laatste jaren is gegroeid. Op basis van een enquête onder de 100 grootste bedrijven in de regio Utrecht is bekend dat het grootste deel van de bedrijven verwacht in de komende jaren nog meer internationale werknemers aan te trekken. 22 van de 28 bedrijven die op de enquête hebben gereageerd geven concreet aan dat zij vacatures open hebben staan voor internationals.

Op basis van deze kwantitatieve en kwalitatieve trends en ontwikkelingen is te verwachten dat de groep internationale werknemers die in Utrecht woont de komende jaren groter zal worden. Dat volgt ook uit het beleid van de verschillende organisaties die aangesloten zijn bij de EBU (waaronder provincie en gemeente Utrecht). Wij hebben op basis van drie prognosesscenario's de potentiële ontwikkeling van de doelgroep internationale werknemers kwantitatief in beeld gebracht voor de periode 2018-2030:

- Een historische trendscenario. Dit scenario is gebaseerd op de gemiddelde jaarlijkse absolute groei van het aantal internationale werknemers in de periode 2013-2017. In deze periode is het aantal internationale werknemers met gemiddeld 1.680 toegenomen. Dit aantal is dus gebruikt om de jaarlijkse groei tot 2030 te prognosticeren.
- Demografische trendscenario. Dit scenario is gebaseerd op het aandeel internationale werknemers woonachtig in de gemeente Utrecht ten opzichte van de totale bevolking in Utrecht. In de periode 2013-2017 is dit aandeel met 0,4% per jaar toegenomen (van 4,2% in 2013 tot 5,9% in 2017). Op basis van een prognose van het CBS over de totale bevolking van de gemeente Utrecht en de ontwikkeling van het aandeel internationale werknemers is een prognose gemaakt voor het aantal internationale werknemers van 2018-2030.
- Economisch trendscenario. Dit scenario is gebaseerd op het aandeel internationale werknemers dat in de gemeente Utrecht werkt ten opzichte van het totaal aantal banen in Utrecht. In de periode 2010-2015 is dit

2 Vraaganalyse short stay

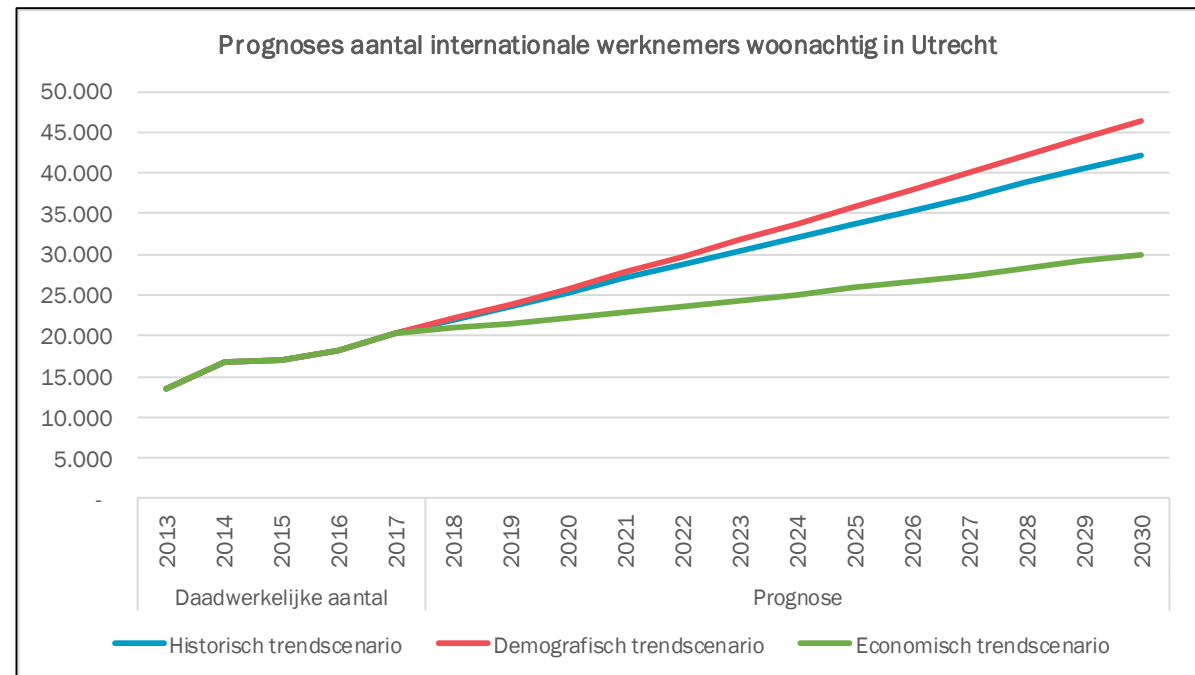
2.8 Prognose vraagontwikkeling short stay

- aandeel met 0,1% per jaar toegenomen (van 4,5% in 2010 tot 5,1% in 2015). Op basis van WLO-scenario Hoog (van het CPB/PBL) en prognoses daarin over de ontwikkeling van de werkgelegenheid in Utrecht (een toename van 1% per jaar tot 2050) en de ontwikkeling van het aandeel internationale werknemers (met 0,1% per jaar) is een prognose gemaakt voor het aantal internationale werknemers dat in Utrecht woont voor de periode 2018-2030.

Uitkomsten prognoses

- **Historisch trendscenario.** Het resultaat van dit scenario is een groei van het aantal internationale werknemers met gemiddeld 6% per jaar. In 2030 zou het in dit scenario gaan om ongeveer 42.000 internationale werknemers. Een groei van 92 procent in 12 jaar.
- **Demografisch trendscenario.** Het resultaat dit scenario is een groei van het aantal internationale werknemers met gemiddeld 7% per jaar. In 2030 zou het in dit scenario gaan om ongeveer 46.000 internationale werknemers en een aandeel van 11,4% op de totale bevolking van de gemeente Utrecht (volgens de prognose van het CBS in dat jaar 405.000). Het gaat om meer dan een verdubbeling van het aantal internationale werknemers ten opzichte van 2017, een groei van 110 procent.
- **Economisch trendscenario.** Het resultaat van dit scenario is een groei van het aantal internationale werknemers met gemiddeld 3% per jaar. In 2030 gaat het volgens dit scenario om ongeveer 30.000 internationale werknemers. Een groei van 48% ten opzichte van 2017.

De uitkomsten van de drie scenario's zijn grafisch weergegeven in onderstaande grafiek.



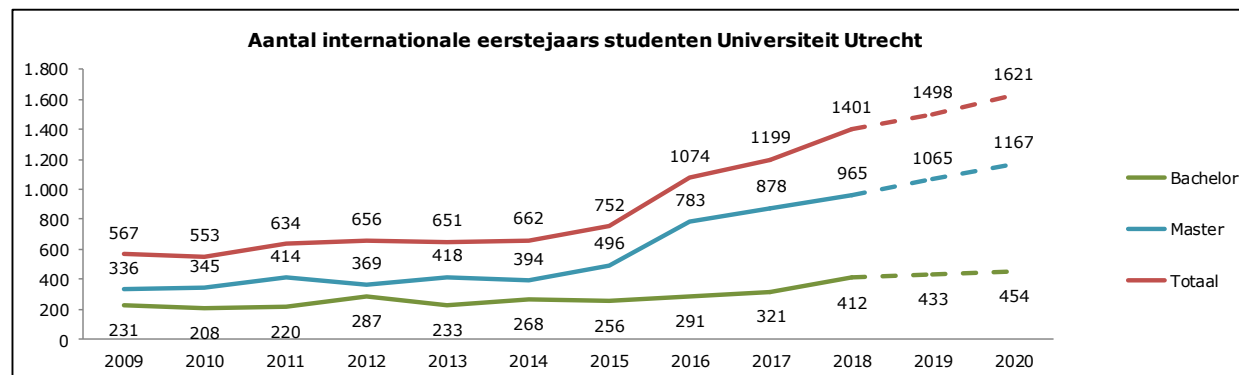
2 Vraaganalyse short stay

2.8 Prognose vraagontwikkeling short stay

Prognose instroom doelgroep internationale studenten

Uit paragraaf 2.5 blijkt dat het aantal internationale studenten dat aan de HU en UU studeert de laatste jaren is toegenomen. Onder meer op basis van deze trend en het beleid van de UU (volgend uit het strategisch plan 2016-2020) constateren we dat het aantal internationale studenten naar verwachting de komende jaren zal toenemen. Deze verwachting is door de UU zelf ook hard gemaakt door het verstrekken van kwantitatieve gegevens over de verwachte instroom van het aantal internationale eerstejaars studenten in een bachelor- of master studie. Deze analyse is in de grafiek rechts boven op deze pagina schematisch weergegeven.

Uit de gegevens van de UU blijkt dat de instroom van aantal internationale studenten naar verwachting met gemiddeld 5 procent per jaar zal stijgen tot 2025. In de periode 2018-2020 is de groei fors, met 8% tot 17% per jaar. In de periode 2020-2025 is de groei lager met 1% per jaar. Uit analyses van Kences (volgend uit de lokale monitor studentenhuisvesting Utrecht) blijkt dat het aantal exchange studenten met gemiddeld 3% per jaar stijgt.



Bron: 1CijferHO (2016) en OSIRIS (2017), verkregen via Universiteit Utrecht

Op basis van de verwachte groeicijfers over de instroom van het aantal internationale studenten aan de UU en uit de Kences monitor studentenhuisvesting is een prognose opgesteld voor het totale aantal internationale studenten aan de HU en UU. Deze prognoses tonen een groei van het aantal internationale studenten van de huidige 3.700 tot iets meer dan 5.700 in 2025. Een groei van 2.000 studenten, bijna 200 per jaar (zie tabel onder).

	Gerealiseerde aantallen				Prognose							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Totaal aantal internationale studenten UU	1.654	1.798	2.223	2.510	2.799	2.940	3.108	3.150	3.196	3.241	3.287	3.310
<i>Waarvan exchange studenten</i>				1.231	1.305	1.342	1.379	1.403	1.428	1.453	1.477	1.490
Totaal aantal internationale studenten HU	985	1.093	1.142	1.207	2.006	2.121	2.261	2.289	2.320	2.351	2.383	2.398
<i>Waarvan exchange studenten</i>				562	596	613	629	641	652	663	674	680
Totaal aantal internationale studenten	2.639	2.891	3.365	3.717	4.805	5.060	5.369	5.438	5.515	5.593	5.670	5.709

2 Vraaganalyse short stay

2.9 Conclusies huidige vraag naar short stay

Internationalisering in Utrecht

In de vraaganalyse naar vormen van short stay is gekeken naar verschillende doelgroepen die in potentie gebruik maken van shortstay-accommodaties. Uit deze analyses blijkt dat elk van deze groepen in omvang is gestegen in de afgelopen 5 jaar. Zo is het aantal in Utrecht woonachtige internationale werknemers ook al enkele jaren. In de periode 2013-2017 is hun aantal met 11% per jaar gegroeid, tot ongeveer 20.000. Dat komt niet alleen voort uit het feit dat Utrechtse bedrijven groeien, maar ook doordat steeds meer internationale werknemers die in Amsterdam, Den Haag of omliggende gemeenten rondom Utrecht werken in Utrecht gaan wonen. Verder zien we een toename van het aantal kort verblijvende (tot 6 maanden) internationale werknemers. Deze groep maakte in 2016 voor 7,5% onderdeel uit van de totale groep internationale werknemers (in dat jaar ongeveer 1.350 van de 18.000 internationale werknemers).

Tot slot neemt ook het aantal internationale bachelor-, master- en uitwisselingsstudenten toe, in de periode 2014-2017 met gemiddeld 12% per jaar.

Op basis van deze feiten en cijfers concluderen we dat de demografie van de gemeente Utrecht beetje bij beetje aan het internationaliseren is. Inmiddels is bijna 6% van de inwoners een internationale werknemer. Daarnaast doet de stad het goed als toeristische en zakelijke bestemming in binnen- en buitenland.

Ook voor de komende jaren (tot 2030) is de verwachting dat Utrecht verder internationaliseert. Uit een drietal kwantitatieve prognoses scenario's voor het aantal internationale werknemers blijkt dat deze doelgroep in potentie kan toenemen tot boven de 40.000 en een aandeel van 10% op de totale bevolking van de gemeente Utrecht. Ook het aantal internationale studenten neemt naar verwachting de komende jaren toe, tot ongeveer 5.700, zo blijkt uit een prognose van de instroom van het aantal internationale studenten van de UU en Kences.

De kwantitatieve prognoses laten een toename van verschillende internationale doelgroepen zien. Bovenop de groepen die we kwantitatief in beeld hebben is er nog een groep internationale werknemers niet in beeld, namelijk diegenen die niet belastingplichtig in Nederland zijn (bijvoorbeeld omdat ze via een bedrijf in het buitenland worden betaald en een groep Nederlanders die om uiteenlopende redenen een vraag heeft naar tijdelijk verblijf (bijvoorbeeld omdat ze buiten hun eigen werkomgeving in de regio Utrecht zijn gedetacheerd of omdat ze hun eigen woning aan het verbouwen zijn).

Bovenstaande leidt tot de conclusie dat de vraag naar woonruimte vanuit verschillende doelgroepen in Utrecht zal toenemen en daarmee ook de vraag naar shortstay-accommodaties. In hoofdstuk 4 matchen we de kwantitatief gemaakte verwachting over toenemende vraag naar shortstay-accommodaties aan het aanbod voor de periode 2018-2030.

3 Aanbodanalyse tijdelijk verblijf

3 Aanbodanalyse tijdelijk verblijf

3.1 Onderzoeksaanpak aanbodanalyse

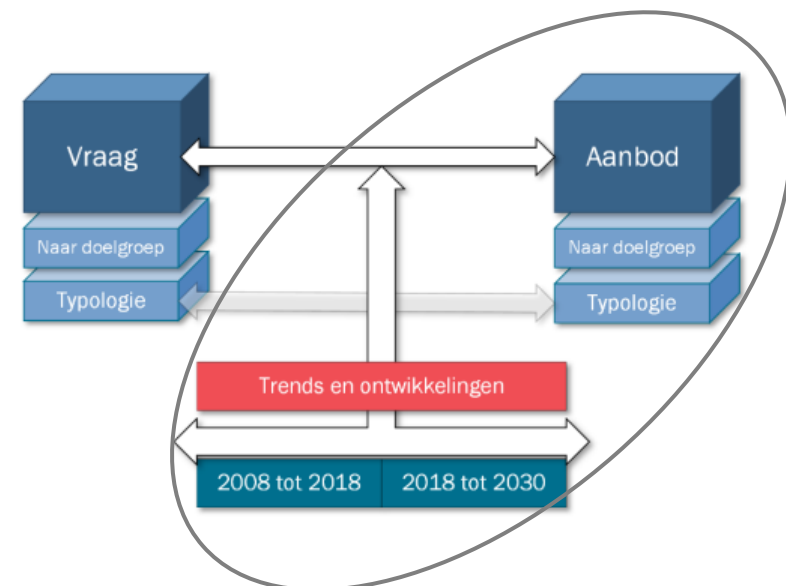
Aanpak

De aanbodanalyse van tijdelijke verblijfaccommodaties binnen de gemeente Utrecht is tot stand gekomen door middel van:

1. Interviews met verschillende aanbieders van short stay in de gemeente Utrecht en Amersfoort.
2. Overleg met de klankbordgroep quick scan marktonderzoek short stay*.
3. Onder meer naar aanleiding van de uitkomsten van bovenstaande is door middel van online analyse het aanbod van short stay gemonitord.

Bij monitoring van het aanbod en tijdens de interviews is specifiek aandacht besteed aan verschillende kenmerken van tijdelijk verblijfsaccommodaties, zoals de verhuurtermijn, locatie, oppervlakte, prijs (de schaarstegrens van € 305.000, prijspeil 2015) en faciliteiten. Aanbieders zijn daarnaast gevraagd naar wat hun definitie van verschillende tijdelijke verblijfslocaties is, trends en ontwikkelingen binnen het aanbod, verwachte ontwikkelingen tot 2030 en wat hun verwachtingen zijn over de rol van de gemeente Utrecht in het short stay beleid.

* In de klankbordgroep hadden de Economic Board Utrecht, gemeente Amersfoort, provincie Utrecht, Universiteit Utrecht, enkele aanbieders van short stay, Hoteloverleg Utrecht, Koninklijke Horeca Nederland en de gemeente Utrecht zitting. In dit verband is tweemaal overlegd: één keer aan het begin van het onderzoek om op de aanpak te reflecteren en één keer tussentijds om conceptresultaten te bespreken.



3 Aanbodanalyse short stay

3.2 Typen aanbod short stay

Typen aanbod tijdelijk verblijf

Op basis van gesprekken met verschillende marktpartijen in de regio Utrecht (en daarbuiten) en deskresearch hebben we vier categorieën van tijdelijk verblijf gedefinieerd:

1. **Hotels:** een accommodatie met slaappleatsen voor logiesverstrekking in overwegend een- of tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten¹.
2. **Bed & Breakfast:** is een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis².
3. **Overige vakantieverhuur** (waaronder Airbnb): verhuur van de gehele woning waarbij de eigenaar de gehele woning incidenteel verhuurt aan toeristen of andere bezoekers van de stad, waarbij de eigenaar / hoofdhuurder zelf ingeschreven staat op het adres, maar meestal niet in de woning aanwezig is tijdens de verhuring³.
4. **Aparthotels:** heeft dezelfde voorwaarden als een hotel (reiniging – service – maaltijdservice) maar bestaat uit appartementen in plaats van kamers⁴.
5. **Shortstay-accommodaties:** bedrijfsmatige verhuur van woningen waarbij de eigenaar of bemiddelaar de gehele woning tijdelijk verhuurt met een maximale verblijfstermijn van 6 maanden (met uitloop tot maximaal 12 maanden), met optie tot inschrijving op het adres, en waarbij de woning veelal gemeubileerd of serviced (wekelijkse schoonmaak, toiletartikelen of informatie over de stad) aangeboden.



In dit onderzoek staat de categorie shortstay-accommodaties centraal. Over de exacte termijn en definitie van shortstay-accommodaties is verschil van inzicht tussen verschillende aanbieders. Zo hanteren aanbieders verschillende minimum verhuurtermijnen (uiteenlopend van 7 tot 14 nachten). Bovendien delen aanbieders deze categorie zelf vaak op in *extended stay* en *corporate housing*. De gemeenschappelijke deler met hotels en Aparthotels is dat shortstay-accommodaties onder een logiesbestemming vallen omdat er niet gewoond wordt maar sprake is van het structureel aanbieden van tijdelijk verblijf aan steeds andere gasten. Short stay verschilt hierin duidelijk van vakantieverhuur, waarbij de eigenaar of hoofdhuurder ingeschreven staat op het adres en ook feitelijk in de woning woont en onder een woonbestemming incidenteel (in Utrecht mag dit maximaal 60 dagen) de woning verhuurt aan gasten.

Naast short stay woningen zijn er binnen Utrecht een aantal Aparthotels die een deel van de short stay markt bedienen, zoals Utrecht City Apartments aan de Weerdsingel of 2L De Blend aan de Vleutensevaart. Deze zijn (apart) opgenomen in de analyses voor het aanbod. Daarnaast is een korte vergelijking met de markt voor hotels en vakantieverhuur gemaakt.

¹Bron: CBS, 2018

²Bron: Bestandbreakfast.nl, 2018

³Bron: gemeente Utrecht, 2018

⁴Bron: Hospitality-management.nl, 2012

3 Aanbodanalyse short stay

3.3 Kenmerken huidige markt short stay

Kenmerken huidig aanbod short stay

Op basis van gesprekken met stakeholders in de short stay markt en online analyse van het aanbod constateren we dat er binnen de gemeente Utrecht ten minste een aanbod is van **280 eenheden** aan shortstay-accommodaties.

Het bedrijfsmatig aanbod van shortstay-accommodaties bestaat vooral uit studio's en (een of twee kamer) appartementen met een oppervlakte tussen de 35 en 90m², met daarbinnen enkele grotere eenheden voor gezinnen. Er bevinden zich gemiddeld één tot drie appartementen per pand. Huurprijzen liggen binnen een range van € 80 tot € 160 euro per nacht. Daarnaast betalen de meeste gebruikers 6% BTW en toeristenbelasting. Grosso modo 50-75% van de shortstay-accommodaties heeft een WOZ waarde tot 305.000 euro.

Vrijwel alle accommodaties zijn serviced. Dat betekent dat ze in elk geval gemeubileerd zijn, maar dat daarnaast ook andere services aangeboden worden zoals wekelijkse schoonmaak, toiletartikelen en folders of een tablet met informatie over de stad.

De meeste aanbieders hanteren een minimale huurtermijn van 7 of 14 dagen, maar er zijn ook aanbieders die kiezen voor 1, 3 of 10 dag(en). Aanbieders geven aan dat hun maximale verhuurtermijn ligt op 6 maanden¹.

¹Indien huurders na deze 6 maanden aangeven de huurtermijn te willen verlengen, wordt deze soms verlengd naar maximaal 12 maanden. Dit is (ook gezien de gemiddelde verblijfsduur) eerder uitzondering dan regel.

Bedrijfsmatig versus particulier aanbod

Naast bedrijfsmatig aanbod is sprake van particulier aanbod van shortstay-accommodaties, onder meer aangeboden via Facebook en Pararius. Dat blijkt uit het feit dat bij een deel van de advertenties van woningen op deze pagina's wordt aangegeven dat de woning enkel wordt verhuurd aan expats, of voor bijvoorbeeld een maximale verhuurtermijn van een half jaar of een jaar. Het grootste deel van dit particuliere aanbod is incidenteel: het bedrijfsmatig en structureel aanbieden van woningen voor short stay door individuele particulieren is zeer beperkt. Dit blijkt uit gesprekken met verschillende professionele aanbieders van dit type woningen en hun expertise van de markt. Echter ontbreekt het wel aan een volledig beeld van deze markt. Om dat te beeld wel te krijgen vraagt het om monitoring van verschillende websites met particulier aanbod op basis van scherp afgebakende criteria.

Kenmerken aanbod short stay woningen Utrecht

	€ 80 - € 160 per dag
	Minimale huurtermijn: 7 tot 14 dagen Maximale huurtermijn: 6 maanden
	Gemiddelde verblijfsduur verschilt sterk per aanbieder
	Bezettingsgraad tussen 80 en 100%
	Alle appartementen zijn serviced

3 Aanbodanalyse short stay

3.3 Kenmerken huidige markt

Naast het aanbod aan short stay woningen constateren we een aanbod van:

- 120 eenheden aparthotels¹
- 793 eenheden shortstay-accommodaties voor personen vanuit onderwijsinstellingen (studenten, promovendi en medewerkers)²

Aparthotels short stay

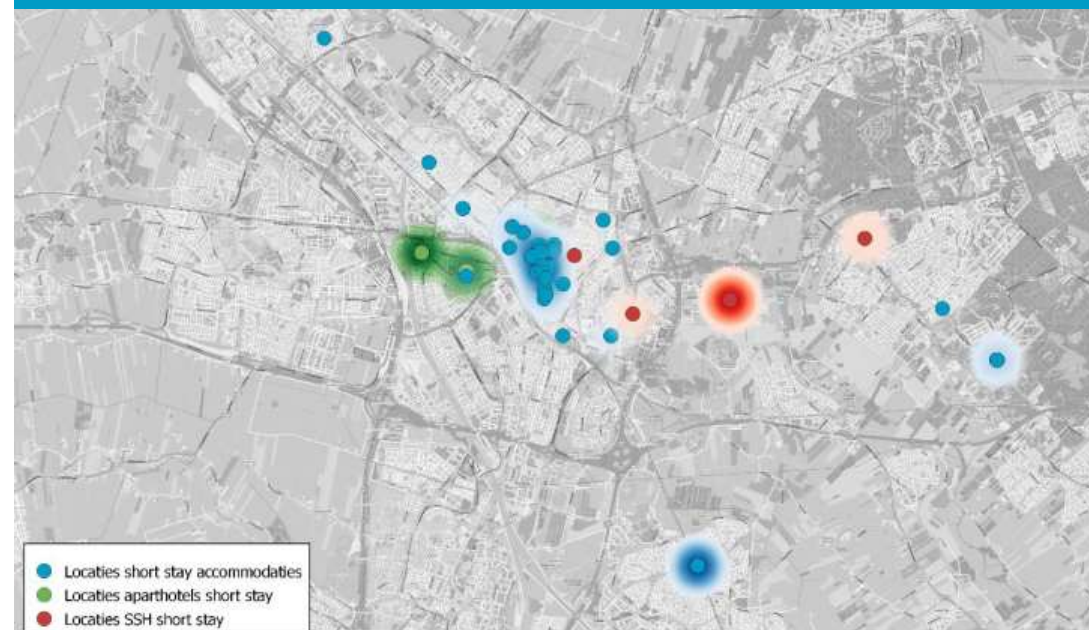
Bij aparthotels die zich richten op short stayers komt een groot deel van de kenmerken overeen met die van shortstay-accommodaties: het gaat om gemeubileerde of (minder uitgebreide) serviced appartementen met een huurtermijn tot 6 maanden. Het grootste verschil met shortstay-accommodaties is dat meerdere eenheden geconcentreerd bij elkaar zitten, met een gedeeld voorzieningenniveau (zoals bijvoorbeeld de wasmachine). Bovendien gelden bij aparthotels de voorwaarden zoals in de logiesbestemming.

SSH short stay

De SSH huisvest aangaande short stay uitsluitend mensen gerelateerd aan een onderwijsinstelling in Utrecht, zoals de Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht en het UMC. De huurtermijn is daarom afgestemd op de collegeperiodes en verblijfsduur zoals afgesproken met de onderwijsinstelling en is opgedeeld in 5, 10 of 12 maanden. Het gaat om gemeubileerde woningen zonder extra services, waarbij meerdere eenheden geconcentreerd zijn rondom of in de buurt van onderwijsinstellingen.

Short stay aanbod in de regio

Buiten Utrecht zien we (in kleinere aantallen) shortstay-accommodaties in Zeist en Houten.



¹Dit betreft enkel de aparthotels die ter sprake zijn gekomen in de gesprekken met stakeholders en monitoring van het online aanbod.

²Buiten de 793 eenheden in de gemeente Utrecht biedt SSH nog circa 100 eenheden aan in Zeist.

3 Aanbodanalyse short stay

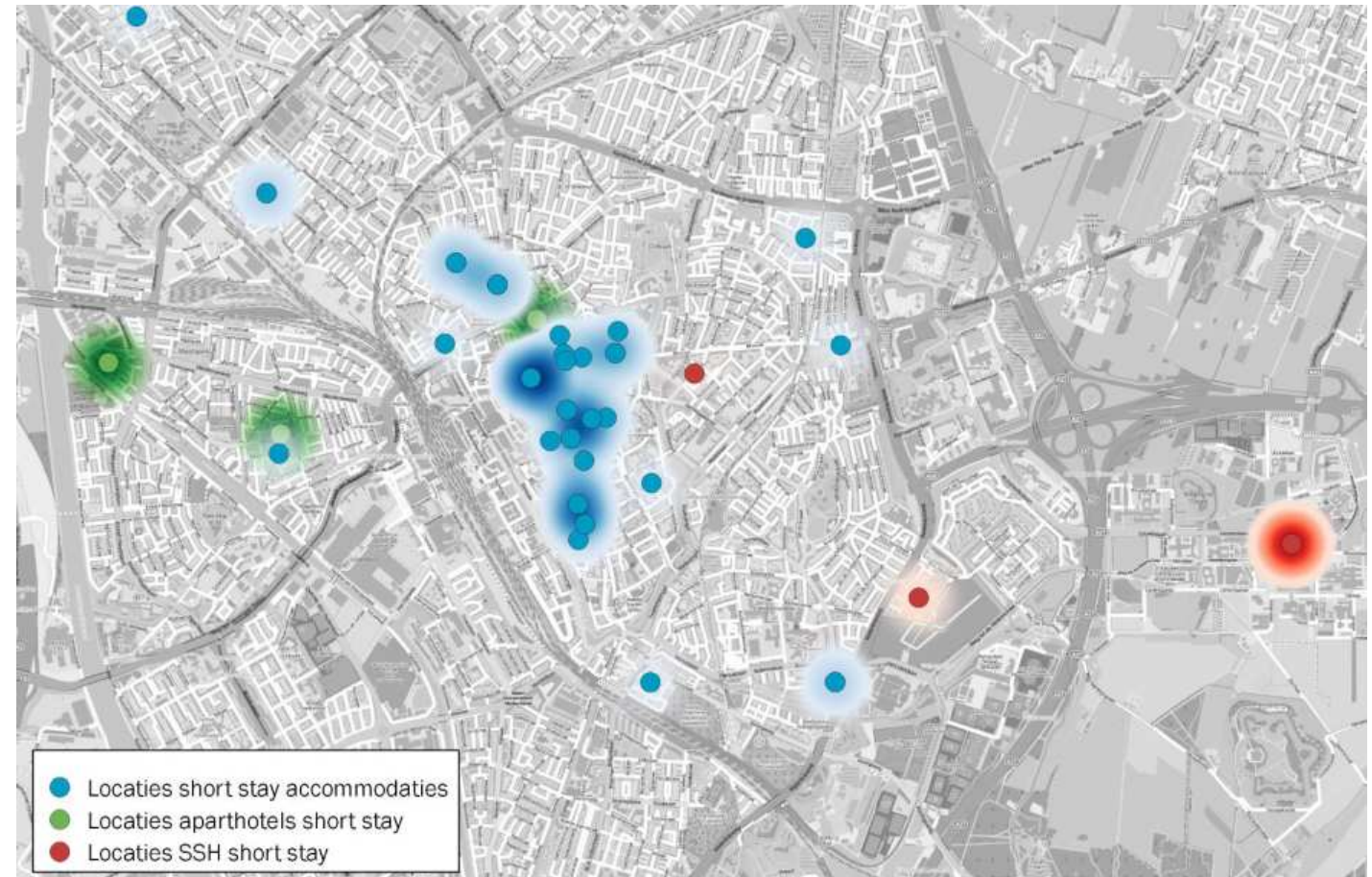
3.3 Kenmerken huidige markt

Locaties shortstay-accommodaties Utrecht

Van circa een kwart van de 280 shortstay-accommodaties weten we de locatie: in totaal gaat het om 63 accommodaties. We zien daarin een sterke concentratie in de binnenstad of direct aangrenzende wijken (zie ook de hittekaart rechts op deze pagina).

De Aparthotels die zich profileren als shortstay-accommodatie bevinden zich in de binnenstad of Utrecht West.

Van de SSH shortstay-accommodaties bevindt het grootste gedeelte zich in de gemeente Utrecht, met een concentratie op De Uithof en enkele eenheden in de stad (University College, Kruisstraat/Parnassos). Daarnaast bevinden zich circa 100 eenheden in Zeist.



3 Aanbod short stay SSH

3.4 Ontwikkelingen

Historische ontwikkeling markt

Het aanbod van de 280 professioneel aangeboden shortstay-accommodaties in Utrecht is grofweg in de afgelopen 5 jaar tot stand gekomen. Voor die periode bestond dit aanbod in deze vorm nog niet (mogelijk wel in andere vormen tijdelijke verblijfslocaties, zoals aparthotels). Daarnaast blijkt uit verschillende gesprekken dat op dit moment sprake is van een hoge gemiddelde bezettingsgraad van de shortstay-accommodaties, namelijk tussen de 90 en 95%. Een groot deel van de tijd zijn dus alle accommodaties verhuurd, waarbij aanbieders onderling ook samenwerken en proberen om klanten een verblijf te bieden als hun eigen aanbod niet beschikbaar is.

Prognose ontwikkeling markt

Shortstay-accommodaties

Aanbieders verwachten dat de vraag ook in de komende jaren zal blijven groeien, door onder andere een wereldwijde, landelijke en regionale trend van internationalisering en bevolkingsgroei. Bovendien draagt de inzet van de stad Utrecht op het aantrekken van nieuwe (internationale) bedrijven op het Science Park en de ontwikkeling van het stationsgebied naar verwachting ook bij aan de positieve impuls op het aantrekken van internationale werknemers, studenten en zelfstandigen.

Aanbieders van shortstay-accommodaties geven om die reden aan de ambitie te hebben om het aanbod verder uit te breiden. De meeste ontwikkelingen op dat vlak liggen momenteel stil in afwachting van nieuw beleid (en de geprikte peildatum van het aanbod op 1 januari 2018). Aanbieders geven aan dat op dit moment sprake is van veel onduidelijkheid, zij hebben behoefte aan een duidelijk palet van spelregels. Het zou mooi zijn als beleid afgestemd kan worden met andere grote steden in Nederland, of dat het beleid landelijk van kracht wordt. Op die manier kan concurrentie tussen steden voorkomen worden.

SSH Short Stay

Vanuit SSH is het een wenselijke ontwikkeling als het aanbod aan shortstay-accommodaties in de komende jaren toeneemt. Er zijn op dit moment echter geen concrete plannen.

3 Aanbodanalyse short stay

3.5 Verhouding short stay markt met hotels en vakantieverblijf

De gemeente Utrecht telt op dit moment minimaal 280 shortstay-accommodaties, 120 accommodaties in aparthotels gericht op short stay en 793 eenheden vanuit SSH short stay. Hoe verhoudt deze markt zich tot de hotelmarkt en markt voor vakantieverblijf? We maken een korte vergelijking met andere typen categorieën tijdelijk verblijf.

Hotelmarkt

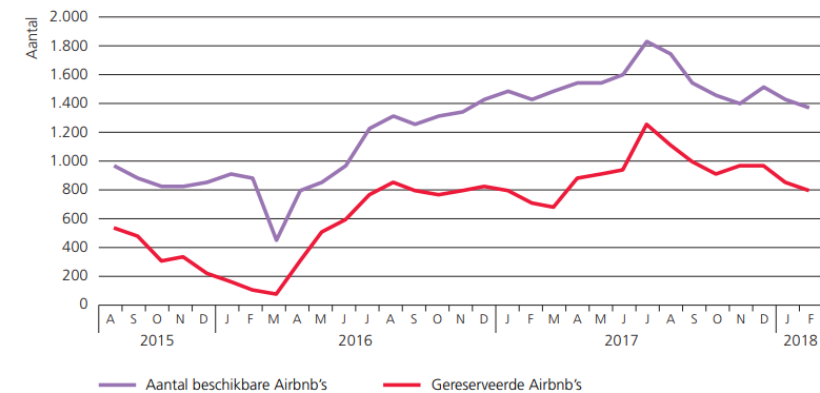
Uit onderzoek van Horwarth HTL komt naar voren dat Utrecht in 2017 bijna 90 hotels en bed & breakfast accommodaties telt met een totaal van 2.035 kamers. Het aantal hotelkamers is sinds 2010 met 581 toegenomen, een stijging van 40 procent.

Vakantieverblijf

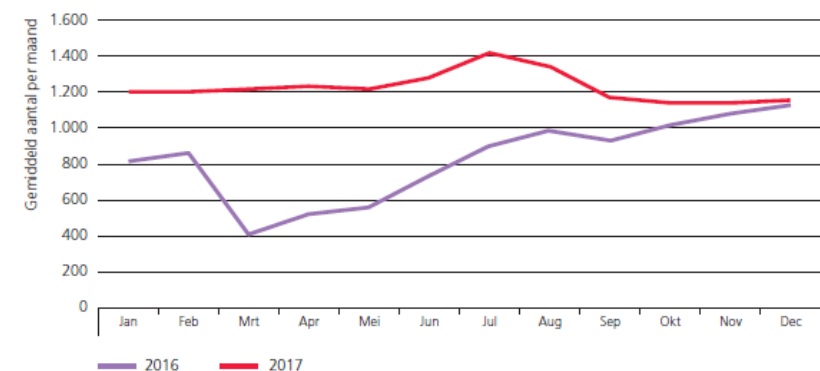
De Universiteit Utrecht heeft in juni 2018 de Airbnb Monitor Utrecht gepubliceerd. Daaruit komt een totaal van 2.215 accommodaties naar voren in het aanbod. Het merendeel (72%) daarvan omvat volledige woningen, het overige aanbod bestaat uit privékamers (27%) en gedeelde kamers (1%).

Sinds 2015 is sprake van een sterke groei van activiteit en gebruik van Airbnb, tegelijkertijd is vanaf 2017 stabilisatie zichtbaar (zie ook grafiek). Wel groeide de bezettingsgraad van 25% van de beschikbare dagen in 2016, naar 40% in 2017. Het aantal actieve Airbnb's is dus min of meer gelijk gebleven, maar de actieve Airbnb's zijn wel vaker bezet.

Ontwikkeling aantal gereserveerde en beschikbare Airbnb's in Utrecht per maand



Aantal beschikbare accommodaties per dag in 2016 en 2017



Bron: Airbnb monitor (Editie 2), juni 2018

3. Aanbodanalyse short stay

3.6 Conclusies huidig aanbod aan short stay

Huidig aantal shortstay-accommodaties

Het aanbod aan shortstay-accommodaties is zo volledig mogelijk in beeld gebracht door enerzijds gesprekken met aanbieders en de klankbordgroep, en anderzijds online monitoring van het aanbod. Daaruit komt een aanbod van in elk geval **280 accommodaties** naar voren die op dit moment bedrijfsmatig en structureel worden verhuurd. Daar bovenop is sprake van een aanbod van 793 accommodaties voor internationale werknemers en studenten gerelateerd aan een van de Utrechtse hoger onderwijsinstellingen, namelijk via SSH short stay. Bovendien constateren we een aanbod van circa 130 eenheden aparthotel die (via een iets andere constructie) inspelen op de vraag naar short stay.

Naast een bedrijfsmatig aanbod weten van het bestaan van een particuliere markt die zich richt op short stay. We verwachten echter dat dit vooral incidenteel gebeurt, bijvoorbeeld in het geval dat een bewoner zijn woning onderverhuurt tijdens een reis naar het buitenland. Het is gebleken dat de omvang van deze markt in dit quickscan onderzoek niet exact in beeld gebracht kon worden, meer inzicht hierin vraagt een structurele vorm van monitoring.

Kenmerken aanbod

Het huidige aanbod concentreert zich met name in de binnenstad van Utrecht. Aanbieders geven aan dat de maximale huurtermijn ligt op 6 maanden, de minimale huurtermijn verschilt per aanbieder. Appartementen worden verhuurd binnen een range van € 80 tot € 160 per nacht en alle accommodaties zijn serviced.

Ontwikkeling aanbod

Bijna al het aanbod aan short stay is in de afgelopen 5 jaar tot stand gekomen. Op dit moment is er sprake van een hoge gemiddelde bezettingsgraad, accommodaties zijn gemiddeld 90-95% van de tijd verhuurd. Aanbieders verwachten dat de vraag in de komende jaren blijft groeien en geven om die reden aan de ambitie te hebben om het aanbod verder uit te breiden.

4 Match vraag en aanbod

4 Match vraag en aanbod

4.1 Huidige match tussen vraag en aanbod van short stay

Op basis van gesprekken met verschillende professionele aanbieders van short stay constateren we dat binnen de in hoofdstuk 2 gepresenteerde doelgroepen de volgende groepen gebruik maken van short stay:

- Internationale werknemers (al dan niet belastingplichtig in Nederland) die voor kortere periode (tot 6 maanden) in Nederland werken en wonen.
- Internationale werknemers die nieuw in Nederland zijn en één of meerdere maanden in een short stay voorziening verblijven om van daaruit te zoeken naar meer permanente woonruimte.
- Internationale studenten die voor een bepaalde periode in Nederland studeren (geen vastomlijnde periode).
- Aanvullend daarop maakt ook een kleine groep (Nederlandse) inwoners uit Utrecht of omgeving die tijdelijk vanwege bepaalde omstandigheden (zoals verbouwing of scheiding) niet in hun eigen huis kunnen wonen gebruik van de short stay accommodaties.

Daarbij constateren we dat de huurprijzen relatief hoog zijn ten opzichte van reguliere huurwoningen dat voornamelijk mensen met een relatief hoog inkomen in aanmerking zullen komen.

Op basis van bovenstaande en gegevens van aanbieders van professionele short stay accommodaties is de huidige match tussen vraag en aanbod van short stay accommodaties gemaakt.

Huidige match vraag en aanbod

Internationale werknemers

Op basis van gegevens over het aanbod van de 280 shortstay-accommodaties in Utrecht, de gemiddelde verblijfsduur van mensen in deze accommodaties en de bezettingsgraad per aanbieder schatten we in dat op jaarbasis bijna 4.000 klanten gebruik maken van deze accommodaties. Op basis van de informatie over twee van de beoogde doelgroepen internationale werknemers voor short stay, constateren we het volgende over hun omvang:

- Short stayers (internationale werknemers met contract tot maximaal 6 maanden) in 2016: 1.350 (gegevens over 2017 zijn ‘vervuild’ aangezien daarin ook internationals worden meegenomen die een doorlopend contract hebben in 2018).
- Internationale nieuwkomers in 2017 (minus inschatting van het aantal short stayers): 16.800.

Wanneer we binnen deze doelgroepen een minimum potentieel jaarinkomen van 40.000 euro per jaar als voorwaarde aanhouden (gezien de relatief hoge huurprijzen van shortstay-accommodaties) ontstaat het volgende beeld over de omvang van de twee doelgroepen:

- Short stayers in 2016: 406.
- Internationale nieuwkomers in 2017 (minus inschatting van het aantal short stayers) : 6.000.

4 Match vraag en aanbod

4.1 Huidige match tussen vraag en aanbod van short stay

In totaal gaat het dus om ongeveer 18.400 geïdentificeerde internationale werknemers en daarbinnen 6.500 internationale werknemers met een potentieel jaarinkomen boven de 40.000 euro dat in potentie gebruik maakt of wil maken van shortstay-accommodaties. Dat aantal overtreft dus het daadwerkelijke gebruik van short stay in 2017 (wat we op 4.000 inschatten). Op basis van de relatief hoge gemiddelde bezettingsgraad op dit moment, constateren we dat in de markt meer ruimte is voor aanbod van short stay accommodaties.

Immers, bovenop de doelgroepen die we via verschillende databases in beeld hebben is er nog een groep internationals en Nederlanders dat gebruik maakt van shortstay-accommodaties die we kwantitatief niet in beeld hebben.

Internationale studenten

Op dit moment overtreft de instroom van het aantal internationale studenten (in 2018 alleen al aan de UU 2.400 studenten) en het aantal exchange studenten (die voor kortere periode in Nederland verblijven, namelijk ongeveer 1.800 per jaar) het aantal accommodaties voor internationale studenten, waaronder ook shortstay-accommodaties (wat bestaat uit een aanbod van 793 eenheden). Op basis van gesprekken met de UU blijkt dat afgelopen september voor 1.400 internationale studenten van de universiteit geen huisvesting via SSH of de universiteit georganiseerd kon worden. Een deel van deze studenten vindt hun weg via de particuliere markt, maar een deel verblijft ook tijdelijk in hostels of via onderhuur.

4 Match vraag en aanbod

4.2 Toekomstige match tussen vraag en aanbod van short stay

Toekomstige match vraag en aanbod

Op basis van de prognoses voor de doelgroepen internationale werknemers en internationale studenten is een inschatting te maken van de toekomstige match tussen vraag en aanbod.

Internationale werknemers

Over de ontwikkeling van de twee geïdentificeerde doelgroepen voor short stay in de afgelopen jaren constateren we het volgende:

- Het aantal short stayers is met gemiddeld 16 procent per jaar gegroeid in de periode 2014-2016 (exclusief internationals of Nederlanders die elders een contract hebben en tijdelijk op projectbasis in de regio Utrecht werken en daar gebruik – willen – maken van shortstay-accommodaties.
- Het aantal internationale nieuwkomers is met gemiddeld 28 procent per jaar gegroeid in de periode 2013-2017.

De verwachting is dat deze doelgroepen in omvang zullen toenemen de komende jaren. Voor prognoses van de groei van deze doelgroepen is als basis het aantal short stayers en nieuwkomers gebruikt met een potentieel jaarinkomen van 40.000 euro of hoger (te weten respectievelijk 500 en 6.000 internationale werknemers). Vervolgens is voor beide doelgroepen op basis van dezelfde prognoses scenario's als gepresenteerd in paragraaf 2.8 de potentiële omvang in 2030 ingeschat:

- Het aantal **short stayers** zal in 2030 volgens deze scenario's variëren tussen:
 - 1.000 volgens het historische trendscenario. Dit scenario gaat uit van een jaarlijkse groei van de doelgroep van 6%. Deze groei is gebaseerd op de ontwikkeling van de gehele doelgroep internationale werknemers in de periode 2013-2017,
 - 1.100 volgens het demografische trendscenario. Dit scenario gaat uit van een jaarlijkse groei van 7% van de doelgroep. Gebaseerd op de prognoses van het CBS voor de totale bevolking in Utrecht en de historische ontwikkeling van het aandeel internationals daarin voor de periode 2013-2017.
 - 750 volgens het economische trendscenario. Dit scenario gaat uit van een jaarlijkse groei van 3% van de doelgroep. Gebaseerd op prognoses van het CPB/PBL voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid in Utrecht en de ontwikkeling van het historische aandeel van internationale werknemers daarin voor de periode 2010-2015.
- Het aantal **internationale nieuwkomers** per jaar zal in 2030 volgens deze scenario's variëren tussen:
 - 12.500 volgens het historische trendscenario.
 - 13.800 volgens het demografische trendscenario.
 - 8.900 volgens het economische trendscenario.

4 Match vraag en aanbod

4.2 Toekomstige match tussen vraag en aanbod van short stay

Gezien de recente groei en prognoses voor beide doelgroepen (van in totaal dus 9.700 – 15.000) is de verwachting dat in de markt ruimte voor aanvullende shortstay-accommodaties in de gemeente Utrecht. Dat ziet de markt ook zo, er zijn concrete plannen voor het toevoegen van shortstay-accommodaties vanuit verschillende aanbieders.

Op basis van de huidige gemiddelde bezettingsgraad (variërend van 90-95), de gemiddelde verblijfsduur van short stay gebruikers per aanbieder en de huidige verhouding tussen vraag en aanbod (nu 280 shortstay-accommodaties op een potentiële doelgroep van 6.500, te weten 4%) is een inschatting gemaakt van de hoeveelheid extra shortstay-accommodaties waar marktruimte voor is:

- In het historische trendscenario gaat het om een potentiële vraag van 13.600, passend bij een aanbod van 580 shortstay-accommodaties.
- In het demografische trendscenario gaat het om een potentiële vraag van 15.000, passend bij een aanbod van 640 shortstay-accommodaties.
- In het economische trendscenario gaat het om een potentiële vraag van 9.700, passend bij een aanbod van 420 shortstay-accommodaties.

Internationale studenten

Het aantal internationale studenten neemt naar verwachting met 200 per jaar toe tot 2025, met de grootste groei in de eerst komende jaren (tot 2020). Daarbinnen is sprake van een relatief grote groep exchange studenten (ongeveer 40%) die voor kortere tijd in Utrecht verblijft. Op dit moment is het

woningaanbod voor internationale studenten al lager dan de vraag (er is sprake van een mismatch van 1.400 eenheden), dat geldt ook voor het aanbod van shortstay-accommodaties. Dat tekort zal de komende jaren dus verder toenemen wanneer geen extra aanbod wordt gecreëerd. Om dat kwantitatief in beeld te brengen is gewerkt met twee scenario's:

- *Het worst case scenario* gaat uit van het in het geheel niet toevoegen van extra woningaanbod voor internationale studenten, maar dat de geprognosticeerde groei van deze doelgroep wel door zet. Daaruit volgt een tekort van:
 - Ongeveer 1.400 wooneenheden voor internationale bachelor- en masterstudenten.
 - Ongeveer 875 wooneenheden voor exchangestudenten
 - In totaal een tekort van ongeveer 2.300 eenheden voor internationale studenten.
- *Een optimistisch scenario* waarin het aanbod ongeveer gelijke groei kent als de doelgroepen internationale studenten zelf. Daaruit volgt een tekort van:
 - Ongeveer 1.000 wooneenheden voor internationale bachelor- en masterstudenten.
 - Ongeveer 630 wooneenheden voor exchangestudenten
 - In totaal een tekort van ongeveer 1.600 eenheden voor internationale studenten.

5 Conclusie

5 Conclusie

Groei in aantal potentiële gebruikers short stay

Het aantal internationale werknemers en internationale studenten dat in de gemeente Utrecht komt wonen is in de afgelopen jaren gegroeid. Binnen deze twee groepen is sprake van een toenemende omvang van doelgroepen die in potentie vraag hebben naar shortstay-accommodaties. De verwachting is dat de internationaliseringstrend in Utrecht de komende jaren blijft doorzetten en dat in lijn daarmee het aantal internationale werknemers en studenten zal toenemen. Datzelfde geldt ook voor de doelgroepen die in potentie in aanmerking komen voor of vraag hebben naar shortstay-accommodaties.

De verwachting is dat ook het aanbod van, op dit moment 280 shortstay-accommodaties zal toenemen, verschillende professionele aanbieders van dit type accommodaties zien daarvoor ruimte in de markt.

Als we de toekomstige vraag matchen met de huidige gemiddelde verblijfsduur en bezettingsgraad van professionele shortstay-accommodaties, zien we richting 2030 een minimale potentie van **420** (volgens het economische trendscenario) en een maximale potentie van **640** (volgens het demografisch trendscenario) **shortstay-accommodaties**. Ten opzichte van het huidige aanbod van 280 shortstay-accommodaties gaat het dus om een groei van minimaal 140 en maximaal 360 eenheden.

Op de woningmarkt voor internationale studenten is momenteel sprake van een sterke mismatch (in 2018 konden 1.400 internationale studenten geen woning vinden via de reguliere kanalen). De verwachting is dat het aantal internationale studenten, zowel bachelor-, als master- en exchange studenten de komende jaren blijft stijgen. Dit sluit aan op beleid van de UU en ook op beleid van de gemeente Utrecht, provincie Utrecht en andere partners binnen de Economic Board Utrecht. Wanneer niks wordt gedaan aan de huidige mismatch op de internationale studentenwoningmarkt en het aanbod in de toekomst ook niet verder meegroeit met de vraag zal het tekort aan woningen voor deze doelgroep oplopen tot minimaal 1.600 eenheden. Binnen deze markt is ook vraag naar shortstay-accommodaties.

Aanbevelingen voor vervolganalyse

De verschillende analyses tonen een aanzienlijke toename in het aantal potentiële gebruikers van short stay en voorzien daarom in ruimte voor de markt van short stay. Echter zijn er ook enkele kanttekeningen te plaatsen. De voornaamste is of de internationaliseringstrend die nu gaande is zich ook in de komende jaren zal doorzetten. Dat is onder meer (sterk) afhankelijk van economische ontwikkelingen en mogelijk ook (internationale) politieke ontwikkelingen. Bovendien is de markt in de afgelopen jaren tot stand gekomen, en daardoor is het nog moeilijk te vatten of en op welke manier deze uiteindelijk stabiliseert, dat is ook mede afhankelijk van toekomstig beleid. Tegelijkertijd

5 Conclusie

constateren we dat op dit moment sprake is van een hoge bezettingsgraad van de shortstay-accommodaties en dat er mogelijk nu al een tekort aan aanbod is.

Mede doordat we niet de volledige vraag (denk aan de doelgroep overige zakelijke verblijvers) en het volledige aanbod (er is sprake van een klein deel particulier aanbod van short stay) in beeld hebben en dit onderzoek, mede om die reden, slechts een eerste inkijk (quickscan) geeft in het huidige aanbod en de vraag naar shortstay-accommodaties is het aan te bevelen om de markt de komende jaren te blijven monitoren. Het gaat om de vraag (bijvoorbeeld door aanvullend bedrijven te bevragen naar verschillende groepen tijdelijke internationale verblijvers) en het aanbod (wat mogelijk expliciet in beeld komt na vorming van beleid). Dan zal een preciezer beeld van de huidige markt gegeven kunnen worden en kunnen marktontwikkelingen in de gaten worden gehouden.

Bijlage: bronnen

Tijdens het onderzoek hebben we verschillende aanbieders tijdelijke verblijfsaccommodaties gesproken, waaronder:

- VGW Short Stay
- Utrecht City Apartments
- H.C.A.
- SSH Utrecht
- Marnix Joosten
- Arthur Covers
- Govaerts
- Ruben van Ingh
- Het Jachthuis
- Diverse aanbieders buiten Utrecht (in Amsterdam, Den Haag, Rotterdam) tijdens de landelijke bijeenkomst van ASAP NL op 26 september

Daarnaast hebben we contact gehad met een aantal bedrijven en organisaties die internationale kenniswerkers, promovendi, trainees of studenten in dienst hebben:

- Universiteit Utrecht
- Capgemini
- UMC

Er zijn tijdens het onderzoek twee enquêtes afgenomen:

- Decisio, *enquête onder internationals in de regio Utrecht*, 2018
- EBU, *enquête onder top-100 bedrijven in de provincie Utrecht*. 2018

Overige bronnen zijn:

- CBS Microdata (periode 2013-2017). 2018.
- CBS Statline. 2018.
- CBS Begrippenlijst. 2018.
- Decisio, *Economische analyse internationale werknemers, studenten en zelfstandigen in Nederland, regiorapportage Utrecht*. 2017
- Gemeente Utrecht, *Beleidsregels particuliere vakantieverhuur*. 2018
- Kences, *Landelijke monitor Studentenhuisvesting*. 2018
- Kences, *Lokale monitor Studentenhuisvesting Utrecht*. 2018
- PBL & CPB, *WLO 2015. Scenario's bevolking, huishoudens en macro-economie 2012-2030-2050*. 2015.
- Universiteit Utrecht, *Airbnb Monitor Utrecht*. 2018
- Universiteit Utrecht, *Strategisch Plan 2016-2020*. 2016
- Utrecht Region. *Plan Trade en Invest – Strategie, organisatie en werkplan 2018*. 2018

A 2019/143



GROENLINKS
Utrecht

ChristenUnie
Utrecht



Amendement 'Laat short stay niet ten koste gaan van wonen'

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 19 december 2019, ter bespreking van het raadsvoorstel Beleidsnotitie tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels; beleidsregels Tijdelijk verblijf (short stay).

Concluderende dat:

- De wethouder in de commissie heeft aangegeven nieuwe short stay woningen te willen ontwikkelen waar reguliere woningbouw niet mogelijk of niet wenselijk is;
- Dat uit onderzoek van Decisio blijkt dat op dit moment behoefte is aan 300 eenheden voor internationale werknemers en 780 eenheden voor (internationale) studenten.


Overwegende dat:


- Het inlopen van het tekort aan short stay woningen geen prioriteit heeft t.o.v. het inlopen van het tekort aan reguliere (betaalbare) huur en/of koopwoningen;
- Het niet wenselijk is als er minder reguliere (betaalbare) huur- en/of koopwoningen ontwikkeld kunnen worden a.g.v. de ontwikkeling van short stay woningen;
- Het voorstel nu alleen een passage bevat over het niet-toestaan van nieuw aanbod voor tijdelijk verblijf op locaties die nu een woonbestemming hebben;
- De intentie om het ontwikkelen van short stay woningen enkel toe staan wanneer de bestemming 'wonen' niet mogelijk of niet wenselijk is, impliciet blijkt uit het voorstel, maar nu niet is opgenomen in de stukken zoals deze voorliggen;

Besluit:


- Toe te voegen onder beslispoint 1. na de tekst 'onder een logiesbestemming' ... tot maximaal 300 eenheden voor internationale werknemers en maximaal 780 eenheden voor (internationale) studenten.
- Een extra beslispoint 2a toe te voegen dat luidt: *"Het nieuw te bestemmen en ontwikkelen van Short Stay eenheden enkel toe te staan waar de reguliere bestemming van wonen niet mogelijk of op dit moment niet wenselijk is, en bij dergelijke voorstellen te motiveren waarom op die locatie woningen voor tijdelijk verblijf geschikter zijn dan reguliere woningen;*
- Een extra beslispoint 2b toe te voegen dat luidt: *"Bij voorstellen tot short stay te motiveren waarom op deze locatie op basis van ruimtelijke relevante overwegingen (geluid, evenementen, parkeren, geur) geen vorm van wonen mogelijk is, maar het wel verantwoord is mensen op deze locatie gedurende een periode te laten verblijven."*

En verzoekt het college alle documenten overeenkomstig met deze besluiten te wijzigen.


Rick van der Zweth
PvdA Utrecht


Thijs Weistra
GroenLinks


Jan Wijmenga
ChristenUnie


Maarten van Heuven
Partij voor de Dieren

Amendement buiten werking stellen van de vergunning op basis van overlast

De gemeenteraad van Utrecht, bijeen op 5 december 2019, ter bespreking van de Beleidsnotitie tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels.

Constaterende dat:

1. Het beleidsuitgangspunt rondom overlast in het raadsvoorstel niet is doorvertaald in de voorliggende beleidsregels van de gemeente.

Overwegende dat:

1. Het technisch-juridisch mogelijk is om het punt over (aantoonbare) overlast op te nemen in de voorwaarden die aan de vergunning gesteld kunnen worden op grond van artikel 7 van de beleidsregels. In artikel 7 staat namelijk dat aan de omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik beperkende voorwaarden kunnen worden gesteld in tijdsduur en/of gebruik;

Besluit de Beleidsregels, specifiek de volgende passage:

“Bij de vergunningverlening voor tijdelijk verblijf mag een accommodatie alleen verhuurd worden ten behoeve van tijdelijk verblijf, waarvan de aard en intentie tijdelijk is. Wanneer het gaat om een verblijf tussen de zes en twaalf maanden kan bij de vergunning worden bepaald dat de exploitant de tijdelijkheid van de aard en intentie van het verblijf aan moet kunnen tonen.”

Aan te vullen met:

“Daarnaast kunnen op grond van artikel 7 voorwaarden gesteld worden die zien op het voorkomen van klachten als gevolg van het gebruik van het pand en voorwaarden over het maximaal aantal te huisvesten personen. Bij overtreding van deze voorwaarden kan de vergunning buiten werking worden gesteld. Dit betekent dat van de vergunning feitelijk geen gebruik meer mag worden gemaakt.”



Zwinkels (CDA)



Den Haag

J. Wijsmuller

Wethouder van Stadsontwikkeling, Wonen,
Duurzaamheid en Cultuur

040

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Aan de voorzitter van de commissie Ruimte

Datum

23 mei 2017

Onderwerp

Vakantieverhuur en tijdelijk verblijf

Ons kenmerk

DSO/2017.326

RIS297048

Contactpersoon

K. Poorter

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Wonen

Telefoonnummer

14070

E-mailadres

karoline.poorter@denhaag.nl

Bijlage

1

Geachte voorzitter,

Met deze brief informeer ik u over het beleid van de gemeente Den Haag voor vakantieverhuur en tijdelijk verblijf en over communicatie en handhaving op dit gebied. Ook geef ik de laatste stand van zaken over de ontwikkelingen rondom Airbnb. De brief is opgesteld mede namens de wethouders SEZH (voor wat betreft het beleidsveld economie) en FVVM (voor wat betreft het beleidsveld (toeristen)belasting).

1. Inleiding

In Den Haag is een woningtekort en de bevolking blijft groeien. In de Agenda Ruimte voor de Stad wordt aangegeven dat uit verschillende prognoses blijkt dat er de komende 25 jaar een bevolkingsgroei van ongeveer 15% zal komen. Het gaat daarbij om ca. 50.000 – 80.000 inwoners, waarbij de komende tien jaar een jaarlijkse groei van gemiddeld 4.000 inwoners – waaronder veel eenpersoonshuishoudens - per jaar wordt verwacht. Den Haag is hard aan de slag om voldoende ruimte op de woningmarkt te organiseren. Daarvoor is een gemiddelde bouwproductie van ongeveer 2.000 tot 2.500 woningen per jaar nodig. Maar het is ook van belang dat panden die als woning bestemd zijn beschikbaar blijven voor de woonfunctie. Vanuit dit perspectief informeer ik u over twee ontwikkelingen: vakantieverhuur en tijdelijk verblijf.

Onder **vakantieverhuur wordt** verstaan het door particulieren via online platforms zoals Airbnb, booking.com en Wimdu, voor overnachting aanbieden van hun woning.

Onder **tijdelijk verblijf** wordt verstaan het door verhuurbedrijven/zakelijke verhuurders aanbieden van verblijfsruimte aan personen die kortdurend in Den Haag willen verblijven. Denk aan zakelijke bezoekers, expats en studenten die in Den Haag een trimester komen volgen. Aanbieders gebruiken hiervoor ook wel de term shortstay.

Bij deze ontwikkelingen is het steeds de vraag of woningen gebruikt worden om in te wonen of dat er sprake is dat woningen aan de woningvoorraad onttrokken worden, omdat ze voor logies gebruikt worden. Vanwege de schaarste aan woonruimte in Den Haag ben ik zeer terughoudend in het op deze wijze onttrekken van woningen aan de woningvoorraad.

In relatie tot het al dan niet voor korte of langere tijd in Den Haag verblijven, werken we in bestemmingsplannen met twee gebruiksfuncties: er is sprake van een woonfunctie of van een logiesfunctie. Den Haag kent – net als vrijwel alle grote steden - geen aparte shortstayfunctie (zie hierna pag. 4).

Het gebruik van een ruimte dient in overeenstemming te zijn met de bestemming die op de betreffende ruimte rust. Voor woningen geldt dat deze gebruikt dienen te worden om in te wonen. Dat betekent dat degene die in een woning verblijft de intentie moet hebben daar langdurig te verblijven en zich inschrijft in de basisregistratie personen (BRP). Over wat 'langdurig' is bestaat jurisprudentie. Als vuistregel hanteren we dat verblijf binnen een bestemming *wonen* alleen mogelijk is indien de huurder langer dan 4 maanden in de woning verblijft en zich inschrijft. Hierbij sluiten we aan bij de Wet basisregistratie personen waarin staat dat het verplicht is dat iemand zich inschrijft op een adres als diegene naar redelijke verwachting tenminste gedurende een half jaar twee derde van de tijd in Nederland verblijf zal houden (artikel 2.4 van de Wet basisregistratie personen).

Het gebruik van een ruimte korter dan 4 maanden en zonder inschrijving zien we derhalve als *logies*. Indien het verhuurconcept van de verhuurder zich richt op een doelgroep die doorgaans korter dan 4 maanden een ruimte wil huren heeft deze ruimte dus de bestemming logies nodig.

2. Vakantieverhuur

Beleid voor vakantieverhuur

Op zichzelf is het voor het toerisme goed dat er naast 'standaard' hotels andere vormen van overnachting mogelijk zijn. De toerist vraagt daar anno 2017 ook om. Elke kosmopolitische stad biedt B&B's, hostels, studenthotels en vele andere vormen van overnachting aan. Ook de slimmere aanbieders van accommodaties spelen daar steeds meer op in.

Het wordt pas een probleem als woningen zodanig vaak en/of structureel worden verhuurd dat ze aan de toch al schaarse woningvoorraad worden onttrokken. Er is dan feitelijk sprake van illegale hotels. Deze bevinden zich regelmatig ook te midden van reguliere woningen, met overlast als gevolg. Steeds meer grote, internationale steden, treden daar nu tegen op.

Vakantieverhuur is in Den Haag toegestaan, mits degene die de woning aan toeristen verhuurt zelf in de woning woont en hoofdbewoner is en:

- de woning slechts incidenteel aan toeristen verhuurt en niet bedrijfsmatig en structureel;
- toeristenbelasting betaalt;
- zijn/haar woning aan niet meer dan 4 personen tegelijkertijd verhuurt;
- zijn/haar gasten geen overlast veroorzaken voor omwonenden.

Zie ook de informatie op de gemeentelijke website. <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/wonen-en-bouwen/to/Verhuur-van-woning-tijdens-vakantie.htm>

De Haagse Pandbrigade (HPB) handhaaft op basis van deze regels.

In dit beleid staat geen maximale verhuurtermijn aangegeven. Een aantal andere steden hanteert die wel. De gemeente Den Haag is daar geen voorstander van omdat daardoor in de praktijk de handhaving lastiger wordt. Het is nu relatief makkelijk om vast te stellen of een woning incidenteel wordt verhuurd (met verklaringen van de verhuurder/ eigenaar, omwonenden en toeristen zelf) of dat een woning structureel aan toeristen wordt verhuurd. Dat kan met één of twee constatering worden bepaald. Dat wordt veel lastiger als een woning 60 dagen mag worden verhuurd. Je moet dan eigenlijk de '61^{ste} en volgende' dagen kunnen vaststellen. Dat lukt alleen met heel veel inspecties (voorbeeld: iemand kan zijn woning elk weekend één nacht verhuren). Het enkele feit dat iemand zijn woning op een site voor (vakantie)verhuur aanbiedt is nog geen bewijs dat hij/zij dat feitelijk meer dan 60 dagen per jaar doet.

In Den Haag lijkt vakantieverhuur overigens nog niet tot grote problemen te leiden. Het aantal aangeboden woningen is nog beperkt maar is in 2016 wel verdubbeld ten opzichte van 2015. Ook in 2017 is een stijging te zien¹. Het aantal klachten is nog beperkt (zo'n 20 in 2015), maar groeit wel. Recent is in de publicatie 'Airbnb aan de kust; de impact van Airbnb op de Nederlandse Noordzeekust', een gezamenlijke uitgave van Kenniscentrum Kusttoerisme (onderdeel van HZ University of Applied Sciences) en Hotelschool The Hague aandacht besteed aan de groei van het gebruik van vakantieverhuur. De inhoud van deze publicatie is aanleiding voor een verdere analyse; deze wordt thans uitgevoerd. Indien hiertoe aanleiding is zal de raad hierover separaat worden geïnformeerd.

Communicatie en handhaving

De gemeente gaat in 2017 verder met het actief opsporen van illegale hotels en woningonttrekking door verhuur aan toeristen, waarbij controles geïntensiveerd worden en er meer gebruik gemaakt gaat worden van datarecherche/scrapen. Ook zal in het kader van de afdracht toeristenbelasting speciale aandacht besteed worden aan de groep van particuliere verhuurders. Voor hoteliers is dit een duidelijke boodschap; als gemeente hebben we aandacht voor een gelijk speelveld.

We gaan burgers via kranten en sociale media actiever informeren over de regels voor vakantieverhuur. In de communicatie zal er aandacht zijn voor het geven van voorbeelden van wat de gemeente Den Haag verstaat onder incidentele vakantieverhuur. Ook worden burgers erop attent gemaakt dat de gemeente Den Haag illegale hotels actief gaat opsporen. Tevens wordt het Meldpunt Woonoverlast actief gepromoot als meldpunt waar burgers terecht kunnen voor klachten op het gebied van vakantieverhuur. Op deze manier krijgen we meer zicht op de vraag of vakantieverhuur in Den Haag wel of niet leidt tot veel problemen (illegale woningonttrekkingen en klachten).

Ontwikkelingen rondom Airbnb

Met name in Amsterdam ondervindt men de nadelige gevolgen van vakantieverhuur. Er is een grote druk in Amsterdam door een overspannen toeristische markt waarbij het gebruik van Airbnb explosief groeit.² Die explosieve groei leidt tot grote overlast in delen van de stad en tot spanning in het woon- en hotelbeleid (woningonttrekkingen in een zeer overspannen woningmarkt, illegale hotels). Amsterdam heeft sinds twee jaar een overeenkomst (convenant) met Airbnb onder andere over het innen van toeristenbelasting. Vrij recent heeft Amsterdam met Airbnb in een nieuw convenant scherpere afspraken gemaakt over het treffen van maatregelen om ervoor te zorgen dat zelfstandige woningen niet langer dan 60 dagen aan toeristen verhuurd worden via Airbnb.

¹ Zie <https://www.airdna.co/city/nl/den-haag>. In 2017 zijn er zo'n 2.200 woningen ingeschreven bij Airbnb. In 2015 waren dat er nog 1.000. In maart werden er in en rondom Den Haag zo'n 1500 woningen actief aangeboden. Het gaat hier om hele woningen of kamers in woningen.

² Ter vergelijking: in 2017 stonden er in Amsterdam zo'n 16.000 woningen ingeschreven bij Airbnb. Zie <https://www.airdna.co/city/nl/amsterdam>

De gemeente Den Haag heeft - ook aangespoord door de discussie in commissie en raad en op verzoek van de hotelbranche – in 2016 het initiatief genomen om de dialoog te openen met Airbnb met het doel op G4-niveau te komen tot een vergelijkbaar convenant als Amsterdam heeft. Dit initiatief is later samengekomen met een vergelijkbaar initiatief van het ministerie van Economische Zaken (naar aanleiding van de Kamerbrief van juli 2015³ waarin het Kabinet heeft aangegeven te verkennen hoe de opkomst van digitale platforms als Airbnb in goede banen kan worden geleid).

In de gesprekken met Airbnb zaten de gemeenten Rotterdam, Utrecht, Eindhoven en Den Haag en medewerkers van het ministerie van EZ en BZK aan tafel. Op verzoek van de gemeente Amsterdam zijn de gesprekken met Airbnb tijdelijk gestaakt, totdat er meer bekend zou zijn over de nieuwe deal tussen Amsterdam en Airbnb. Bekend is in elk geval dat

- Utrecht in haar vakantieverhuurbeleid ook een maximaal aantal dagen wil opnemen. Dit is vooral ingegeven vanuit een politieke wens dat Utrecht in haar beleid voor vakantieverhuur dichtbij Amsterdam blijft.
- Rotterdam en Eindhoven zich nog beraden.

Zolang er bij Rotterdam en Utrecht nog geen duidelijkheid is over te voeren beleid heeft het geen zin om als grote steden gezamenlijk in gesprek te gaan met Airbnb. Airbnb heeft tot op heden aangegeven geen behoefte te hebben aan het afsluiten van convenanten met steden waarbij steden zelf de ruimte nemen voor lokale invullingen (zoals het al dan niet toepassen van een maximum aantal dagen verhuur per jaar). De gemeente Den Haag blijft deze beleidsontwikkelingen bij de andere grote steden volgen. Afhankelijk van de uitkomsten hiervan kunnen wij als grote steden besluiten om opnieuw het gesprek aan te gaan met Airbnb. Net als bij andere aanbieders van vakantieverhuur blijft de gemeente Airbnb wijzen op de regels en de handhaving daarop.

3. Tijdelijk verblijf

De praktijk

De ervaring leert dat het feitelijk gebruik door zakelijke bezoekers, expats en trimesterstudenten veelal onder de functie logies valt, aangezien zij meestal maar een paar weken of maanden in Den Haag verblijven. Veel hotels hebben een aantal kamers die zijn ingericht voor langer verblijf voor zakelijke gasten. In de hotelbranche wordt dit ook wel 'extended stay' genoemd, omdat het verblijf langer is dan een gemiddeld hotelverblijf. De doelgroep is vergelijkbaar met de aanbieders van short stay in woningen. Er zijn hotelconcepten die zich specifiek richten op deze doelgroep. Voorbeelden daarvan zijn in Den Haag het B-apart hotel met 60 hotelappartementen, Novotel Suites met 118 kamers, de Haagse Toren met 20 appartementen en het Student hotel met 300 kamers. Deze accommodaties zitten in panden met een hotelbestemming of waar een hotelontheffing voor is verleend.

Op dit moment zijn er twee initiatieven bekend voor een extended stay hotelconcept: Staybridge hotel met 110 kamers en er is een plan voor een Residence Inn concept van Marriott met 100 kamers. Hieruit valt op te maken dat de vraag naar deze vormen van langer verblijf toeneemt. Er is niet onderzocht hoe groot de marktruimte voor 'extended stay' de komende jaren zal zijn.

De koninklijke weg voor het bieden van tijdelijk verblijf is dat de exploitant een pand zoekt dat in het bestemmingsplan een logies-bestemming heeft (of conform het hotelbeleid een hotelontheffing kan krijgen) en zich bij de realisatie houdt aan de (strengere) eisen die het Bouwbesluit aan logiesvoorzieningen stelt. De marktwaarde van een pand met hotelbestemming is echter hoger dan een pand waar alleen een woonfunctie is toegestaan.

³ brief 'Ruimte voor innovatie door toekomstbestendige wet- en regelgeving' 20 juli 2015. Tweede Kamer, vergaderjaar 2014-2015, 33 009, nr. 10.

Het is dan ook bedrijfseconomisch aantrekkelijker om een woning als short stay te verhuren dan een pand met hotelbestemming. Daarmee ontduiken exploitanten ook de regels (bijv. brandveiligheidseisen) die gelden voor logies en waar hotels (die ook steeds vaker 'short stay' aanbieden) zich wel aan moeten houden. Bovendien blijkt de 'short stay' in de praktijk vaak ook om heel kortdurende verhuur te gaan.

Het is in theorie mogelijk apart gemeentelijk shortstaybeleid te maken. Dat zal er echter voor zorgen dat er naast een grijs gebied tussen de functies wonen en logies nog twee grijze gebieden ontstaan. Er ontstaat dan een grijs gebied tussen 'wonen' en 'shortstay' en tussen 'shortstay' en 'logies' en daarmee meer onduidelijkheid. Ook bemoeilijkt dit de handhaving.

Dit in overweging nemende, ben ik geen voorstander van apart shortstaybeleid en houd ik vast aan het bestaande beleid waarbij we in bestemmingsplannen twee functies onderscheiden: 'wonen' of 'logies'.⁴

Communicatie en handhaving

De gemeente gaat in 2017 verder met het actief opsporen van gebruik van woningen dat niet overeenkomt met de woonfunctie. De eigenaar zal dan gesommeerd worden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik van het pand te staken en in overeenstemming te brengen met het toegestane gebruik van het pand.

Ook gaan we verhuurders actief informeren over de regels voor tijdelijk verblijf. Zie de bijlage.

Meldplicht.

Tenslotte informeer ik u over de laatste stand van zaken rondom de motie Gesthuizen waarin een meldplicht voor toeristische verhuur wordt voorgesteld. In de kamerbrief 'meldplicht voor toeristische verhuur' van 23 februari j.l.⁵ geeft het ministerie van BZK hierover aan dat het kabinet een afzonderlijke meldplicht die niet is gekoppeld aan een dagencriterium weinig effectief acht, omdat hiermee geen bijdrage geleverd wordt aan het bestrijden van overlast en oneerlijke concurrentie. Dit zou daarom een disproportionele administratieve last zijn. Het kabinet stelt dat alle belangen voldoende zijn geborgd in bestaande wet- en regelgeving.

Op lokaal niveau sluit het kabinet een meldplicht echter niet uit. Het ministerie van BZK heeft met de gemeente Amsterdam de juridische mogelijkheden binnen de Huisvestingswet bekeken en een mogelijkheid gezien voor opname van een meldplicht in de Huisvestingsverordening. De gemeente Amsterdam wijzigt hiertoe haar Huisvestingsverordening, waarbij opgenomen wordt dat een hoofdbewoner elke vakantieverhuur voorafgaand aan de verhuur elektronisch moet melden bij burgemeester en wethouders. Het melden is daarmee één van de voorwaarden (naast o.a. het maximum van 60 dagen) waaronder de bewoner wordt toegestaan om zonder onttrekkingsvergunning zijn woning in Amsterdam te verhuren aan toeristen. Het voornemen is dat de meldplicht vanaf 1 oktober 2017 ingaat.

Ik volg de ontwikkelingen. Gelet op de Haagse situatie heb ik vraagtekens bij de verhouding tussen de uitvoeringskosten en de effectiviteit van het instrument.

Met vriendelijke groet,
Joris Wijsmuller

⁴ De gemeente Amsterdam is tot op heden een van de weinige gemeenten die short stay beleid hebben gemaakt. Dit in verband met het huisvesten van (buitenlandse) werknemers om Amsterdam aantrekkelijk te houden als vestigingslocatie voor bedrijven. Amsterdam heeft aangegeven het beleid voor short stay in bestaand bezit te gaan stoppen, omdat de short stay appartementen te vaak aan toeristen werden verhuurd.

⁵ Kenmerk 2017-0000083305

Bijlage 1: Regels voor tijdelijk verblijf

Regels voor het bieden van tijdelijk verblijf (short stay)

Wilt u verblijf aanbieden aan zakelijke bezoekers, expats en trimesterstudenten die kortdurend in Den Haag willen verblijven? Dan is de volgende informatie voor u van belang.

De gemeente Den Haag ziet dat er behoefte is aan vormen van kortdurend verblijf waaraan het klassieke hotelconcept niet meer voldoet. Voor het bieden van tijdelijk verblijf aan bijvoorbeeld zakelijke bezoekers, expats en trimesterstudenten zal een initiatiefnemer veelal op zoek moeten naar een pand en locatie waar volgens het bestemmingsplan een logiesfunctie is toegestaan of gewenst is. Slechts in uitzonderlijke gevallen valt het gebruik voor kortdurend verblijf onder de functie wonen. Hiervoor hanteert de gemeente als vuistregel dat een huurder minimaal 4 maanden moet verblijven in de woning en ingeschreven moet staan op dat adres. Een en ander hangt ook samen met het concept dat u als verhuurder voor ogen heeft en de sociale en economische binding die de huurders hebben met de regio.

Voordat u een pand aanbiedt voor tijdelijk verblijf, adviseren wij u de volgende zaken na te gaan:

- Welke bestemming rust op het pand? Kijkt u hiervoor op www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Past het door u gewenste gebruik van het pand bij de bestemming van het pand? Houdt u er hierbij rekening mee dat bij zogenaamde gemengde bestemmingen het niet per definitie zo is dat u het pand volgens al die bestemmingen mag gebruiken. Denk daarbij aan brandveiligheidseisen en een woningonttrekkingsvergunning.
- Indien het pand als laatst bekende gebruik een woonfunctie heeft, kan alleen het gebruik als woning worden voortgezet. U kunt het laatst bekende gebruik digitaal inzien op de bagviewer van het kadaster (www.bagviewer.kadaster.nl). Wanneer het bestemmingsplan tevens een logiesfunctie toestaat, dan moet u vóórdat u de woning verhuurt als een logiesfunctie eerst een woningonttrekkingsvergunning aanvragen. Deze vergunning kan geweigerd worden. In Den Haag is woningruimte schaars. De gemeente Den Haag is daarom zeer terughoudend met het onttrekken van woningen.
- Indien het gebruik dat u voor ogen heeft afwijkt van de bestemming die op het pand rust, kunt u een ontheffing op het bestemmingsplan aanvragen. Houdt u hierbij rekening met wat hierboven is aangegeven aangaande de woningonttrekkingsvergunning. Bovendien geldt vanuit het Haagse hotelbeleid dat uitbreiding van het aantal plekken waar logies aangeboden wordt alleen wenselijk is in het Centrum en Scheveningen.
- U bent toeristenbelasting verschuldigd als u tegen vergoeding overnachting aanbiedt aan personen die niet in de gemeente Den Haag staan ingeschreven. Het tarief voor 2017 bedraagt € 3,35 per persoon per overnachting. De periode waarover toeristenbelasting is verschuldigd, is in Den Haag gemaximeerd op 21 overnachtingen per persoon per verblijfsperiode. Bij een aaneengesloten verblijf van langer dan 21 overnachtingen, bent u in 2017 een bedrag van € 70,35 per persoon aan toeristenbelasting verschuldigd (21 x €3,35).
- Voor meer informatie over de toeristenbelasting kunt u terecht op www.denhaag.nl

De gemeente Den Haag gaat de komende periode actief op zoek naar en handhaven op illegale woningonttrekking.

Bij twijfel of uw verhuurconcept past binnen de bestemming van het pand dat u voor ogen heeft, kunt u contact opnemen met de afdeling Wonen van de gemeente Den Haag <e-mailadres invoegen>. Zo nodig maakt een medewerker van de afdeling Wonen dan een afspraak met u om te beoordelen wat het gebruik van het betreffende pand in de praktijk zal zijn (wonen of logies) en of dit past bij de bestemming van het pand.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO/2017.326

Bent u op zoek naar een locatie voor het bieden van tijdelijk verblijf? Wellicht biedt een van de leegstaande kantoren mogelijkheden voor u. Neemt u voor het aanbod aan leegstaande kantoren contact op met een makelaar of Steenworp.nl

Nieuwe Logiesvormen **Visie en Actieplan Gent**

Inleiding

In weinig sectoren vinden veranderingen zo snel plaats als in de reisindustrie. In deze tak breken nieuwe ontwikkelingen snel door en dwingen ze de gevestigde orde tot een ander bedrijfsmodel. In de overnachtingsbranche daagden gastenkamers eind vorige eeuw de gevestigde hotels uit. Nog geen tien jaar later is het decretaal kader aan die realiteit aangepast en zijn B&B's klassieke toeristische producten geworden. Ze vormen het antwoord op een toeristische vraag waarmee de hotels geen blijf wisten. Dat is positief: een nieuwe groep reizigers vindt sinds de komst van B&B's ook onderkomen in Gent.

Nieuwe logiesvormen

Deeleconomie is een recent maar sterk groeiend fenomeen. Ook in het toeristisch logies rukt de deeleconomie op. Digitale platformen zoals Airbnb brengen vraag en aanbod samen. Het aanbod bestaat enerzijds uit hotels en B&B's, die de digitale platformen als promotiekanaal gebruiken. Anderzijds komt heel wat nieuw logies op de toeristische markt.

Nieuwe logiesvormen zijn hoofdzakelijk gelegen in residentieel vastgoed. Het bestaat uit kamers in huizen en flats, verdiepingen van huizen en volledige huizen en flats. Het aanbod is aanwezig in woningen met of zonder domicilie, en permanent of occasioneel aanwezig op de toeristische markt. Het kan zich richten op individuele reizigers, gezinnen of groepen. Mensen die Gent willen ervaren zoals de Gentenaars, houden erg van dit aanbod, dat gemiddeld genomen trouwens van hoge kwaliteit is.

Visie Nieuwe Logiesvormen Gent

De stad benadert deeleconomie positief. Het komt ten goede aan Gentse inwoners en ondernemers, en scherpt het imago aan. Nieuwe logiesvormen zoals aangeboden op digitale platformen vullen het bestaand aanbod aan. Gent ervaren zoals een echte Gentenaar past in het toeristisch beleid van het behoud van de authenticiteit van de bestemming en het spreiden in tijd en ruimte. Digitale platformen maken het mogelijk om meer aanbod te genereren in deelgemeenten en minder gekende stadswijken, maar het verhoogt potentieel de druk op de woonmarkt. Daarom bewaken we de druk die verdere uitbreiding van nieuwe logiesvormen kan teweegbrengen op de woonmarkt. Binnen zijn bevoegdheden zal Stad Gent de quasi - professionele verhuur van volledige woningen die permanent aangeboden worden tegen gaan, en nieuwe logiesvormen wijzen op de van kracht zijnde regelgeving. We willen dat elk nieuw logies dat op de markt komt voldoet aan de vereisten van het logiesdecreet. Op die manier vrijwaren we het level playing field in de toeristische sector.

Problematiek

Nieuwe logiesvormen moeten aan dezelfde voorwaarden voldoen als traditioneel aanbod. Door de nieuwe bepalingen van het logiesdecreet van 2016 en de bevoegdheid van Toerisme Vlaanderen om aanmeldingen van toeristisch logies op te volgen, is het mogelijk om de uitwassen eruit te halen via sanctionering (boetes en/of stopzetting van het logies) op basis van klachten.

Toerisme Vlaanderen legt sancties op, de Politie kan mee toezien op de uitvoering daarvan en vaststellingen opmaken ter stoffering van de handhavingsprocedures, maar kan niet daadwerkelijk een huiszoeking doen en/of sanctioneren omdat het gaat over private woningen. De Politie kan het pand ook niet verzegelen aangezien het gaat om plekken waar mensen ook wonen. Naar aanleiding van een recent cases is gebleken dat de slagkracht daardoor beperkt is. Ondanks een verbod van Toerisme Vlaanderen om dit verder als toeristisch logies te verhuren, kan een eigenaar op die manier verhuren zonder afdwingbare stopzetting van de toeristische verhuring.

Ook is het systeem van aanmeldingen niet volledig dekkend voor die logies die zich niet spontaan aanmelden en waarover geen klachten worden gemeld. Het adres van nieuwe logiesvormen op digitale platformen komt pas vrij na boeking, de overheid kent het niet. Airbnb toont ook geen bereidheid om adressen systematisch door te geven. Uitbaters van nieuwe logiesvormen zijn ook niet altijd vertrouwd met de bestaande regelgeving. Dat leidt ertoe dat de overheid vooral na klachten optreedt. Het is niet ondenkbaar dat sommige exploitaties een kwalitatief en veilig verblijf niet kunnen garanderen.

Daarnaast staat de Gentse huurmarkt reeds onder druk door o.a. de huisvesting van talrijke studenten. Nieuwe logiesvormen kunnen de Gentse huurmarkt verder ontwrichten, door hun sterke groei en door de winstgevendheid van het exploitatiemodel. Het permanent verhuren van woningen en appartementen als toeristisch logies, zorgt ervoor dat deze woningen niet meer voor gewone bewoning worden ingezet en ze op die manier onttrokken worden aan de woonmarkt. Gezien de hoge nood aan betaalbare woningen in Gent is het te vermijden dat op die manier woningen van de woonmarkt verdwijnen.

Daarnaast zorgen deze vormen van permanente verhuur, gezien de beperkte betrokkenheid van de eigenaar, vaker voor klachten en overlast. Zeker in het geval van appartementen. En zeker bij een hoge bezettingsgraad. Een bijkomend probleem is dat het logiesdecreet geen melding maakt van overbezettingnormen die onvermijdelijk leiden tot overlast. Een lokale aanpak is nodig om te vermijden dat de problematiek vergroot, het draagvlak van de bewoners voor toerisme daalt en het de goede reputatie van bestemming Gent schaadt.

Actieplan Toeristisch Logies Gent

1. Vrijwaren van het level playing field

1.1. Informeren

Dienst Toerisme coördineert de opmaak van een **checklist regelgeving toeristisch logies**. Deze checklist informeert de stadsdiensten en de (mogelijke) exploitanten van toeristisch logies over de regelgeving. De checklist zal:

- meegegeven worden aan elke (mogelijke) exploitant van toeristisch logies die zich bij een betrokken stedelijke dienst aanbiedt
- geplaatst worden op de website www.visitgent.be en www.stad.gent
- als fiche opgenomen worden in de werking van Gent Info (09/210.10.10)

Dienst Toerisme gaat **samenwerken met externe partners**. Samenwerking is mogelijk in individuele dossiers, maar het kan eveneens gaan over het informeren van het in Gent gevoerde beleid. Voorbeelden van externe partners zijn:

- digitale platformen die de uitbaters van nieuwe logiesvormen kunnen bereiken
- Provincie Oost – Vlaanderen die informatiesessies inricht voor exploitanten
- Toerisme Vlaanderen, die de toeristische exploitaties registreert en erkent
- bedrijven die diensten aanbieden aan logiesuitbaters

Dienst Toerisme zal in procedures **aanvraag omgevingsvergunning** bij het formuleren van het dienstadvies steeds als opmerking meegeven dat de exploitatie zich dient aan te melden bij Toerisme Vlaanderen en de stedelijke Dienst Belastingen. Dit in kader van het nieuw logiesdecreet en het stedelijk belastingreglement op het verschaffen van logies. Zo krijgen exploitanten ook zonder persoonlijk contact zicht op waaraan ze zich ook nog moeten houden.

1.2. Handhaven

De Dienst Belastingen optimaliseert de inning van de **stedelijke belasting** door o.a. :

- het blijvend afstemmen van de logieslijst van de Dienst Belastingen op deze van Toerisme Vlaanderen
- het belasten van nieuw geïdentificeerde logies
- het geven van boetes bij niet naleving en gedwongen uitvoering bij niet betalen van de stedelijke belasting
 - ➔ uit overleg tussen de betrokken handhavingsdiensten is gebleken dat het (retroactief) toepassen en innen van de stedelijke belasting de zwaarste sanctie is die het lokaal bestuur kan opleggen bij niet-reglementaire verhuring.

Enkel eigenaars en huurders, mits toestemming van de eigenaar, kunnen een logies **uitbaten**. Sommige basisaktes vermelden een verbod op commerciële activiteiten in een gebouw. Dit moet ook steeds gerespecteerd worden en kan gerechterlijk worden afgedwongen door medebewoners.

De Dienst Toerisme zal **exploitaties aanschrijven**, waarvan de stad weet dat zij administratief nog niet volledig regulier hun logies uitbaten, met het verzoek zich in regel te stellen. Afstemmen van de informatie aanwezig in stedelijke, provinciale en regionale administraties geeft hierover een inzicht. Betrokken stedelijke diensten zijn:

- Dienst Toerisme;
- Dienst Belastingen;
- Dienst Stedenbouw en ruimtelijke planning;
- Dienst Toezicht bouwen, wonen en milieu;
- Dienst Wonen; en
- Politie en Brandweer.

Om de handhavingsprocessen verder te optimaliseren werd op 29 augustus met Toerisme Vlaanderen, dienst toezicht, de Politie en andere betrokken diensten **overlegd** over mogelijkheden om de lokale handhaving te versterken.

Toerisme Vlaanderen doet de handhaving van het toeristisch logiesdecreet. De hierboven vermelde stedelijke diensten zullen klachten over logiesexploitaties steeds doorgeven aan Toerisme Vlaanderen en omgekeerd. Ter aanvulling doen de stedelijke diensten toezicht en belastingen ook zelf controles ter handhaving van het stedelijk beleidskader. De betrokken administraties houden over klachtendossiers contact met elkaar en bundelen hun inzet. Indien wenselijk, kunnen controles gezamenlijk worden uitgevoerd. De Politie kan de opvolging van het stopzetten van de exploitatie begeleiden en opvolgen. In afwachting van de uitvoeringsbesluiten omgevingsvergunning, voor uitbreiding van de bevoegdheden (vb ID check) van de inspecteurs van de dienst toezicht, geeft de Politie bijstand in deze gevallen :

- Fysieke weerstand tegen controle door inspecteur dienst Toerisme Vlaanderen;
- Overlastklachten;
- Strafrechtelijke inbreuken/misdrijven; en
- Vraag woonstcontrole via dienst burgerzaken.

Om een beter zicht te krijgen op adressen van bestaand logies, zal **overleg** worden gepleegd met digitale platform, zoals Airbnb, dat eerder aangaf in gesprekken met Toerisme Vlaanderen dat er bereidheid zou zijn om inlichtingen te verschaffen over exploitaties waarover klachten zijn, in uitvoering van artikel 11 van het logiesdecreet. De stad zal te kennen geven aan Airbnb gebruik te zullen maken van deze mogelijkheid, en rekent op volledige medewerking.

Art. 11. De tussenpersonen, vermeld in artikel 2, 5°, moeten voor de toeristische logiezen die gelegen zijn in het Vlaamse Gewest waarvoor ze bemiddelen of promotie maken, op schriftelijk verzoek, de gegevens van de exploitant en de adresgegevens van de toeristische logiezen meedelen aan de agenten van de federale en lokale Politie en aan de gemachtigde personen, vermeld in artikel 10. Deze gegevens kunnen worden opgevraagd in het kader van een steekproef, bij twijfel of de toeristische logiezen voldoen aan de voorwaarden van dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten, of in het kader van een klacht over een toeristisch logies.

Vaststelling is dat het nieuw **brandveiligheidsbesluit** de rol van de lokale overheid beperkt in vergelijking met het vorig decretaal kader. Het lokaal niveau (Brandweer, Burgemeester) komt daardoor pas tussen bij kamergerelateerd logies van een grotere omvang dan vroeger.

De **vrijstellingstermijn van 4x30d** waarbij een bepaalde functie (waaronder toeristisch logies) mag worden uitgevoerd zonder vergunning is Vlaams geregeld (zie ook lager bij 'bewaken van de woonmarkt'). Als lokale overheid kunnen we die termijnen niet zelf inkorten, zoals bijv. in Amsterdam (60 dagen), maar is hiervoor een wijziging in Vlaamse

Regelgeving nodig (VCRO). Deze beperking in de tijd geeft wel mogelijkheden aan dienst Toezicht om de handhaving uit te voeren door het aanleggen van een dossier met stavingsstukken, bestaande uit:

- Controles ter plaatse door dienst toezicht;
- pv's van de Politie bij klachten;
- verhuurbare periodes die aangeduid worden op de website van airbnb;
- gegevens van Toerisme Vlaanderen op basis van controles; en
- gegevens van dienst belastingen m.b.t toeristenbelasting.

Om de tijdelijkheid van verhuringen beter te kunnen monitoren lijkt het aangewezen om tijdens de legislatuur (2019-2024) een **lokaal systeem** uit te werken waarbij elke verhuurder van een informeel logies zich bij de stad **registreert** om een exploitatienummer te bekommen (dat opvolging van een pand vereenvoudigt bij mogelijke naamswijzigingen van een exploitatie) en de exploitant **de verhuurde periodes aan de stad meldt, voorafgaand** aan het verhuren. Dit zal toelaten de van vergunning vrijgestelde periode van 4x30d te monitoren en de toeristentaks correct te innen.

Het opmaken van lokale overbezettingsnormen voor toeristisch logies zal verder onderzocht worden om problemen met overlast te beperken.

Het benutten van artikel 135 kan worden toegepast bij zeer extreme situaties die de openbare veiligheid en hygiëne in het gedrang brengen.

2. Bewaken van de woonmarkt: vakantiewoningenstop

De juridische dienst maakt samen met de diensten stedenbouw en wonen een overzicht van de **stedenbouwkundige bepalingen** waaraan een exploitant van toeristisch logies zich moet houden in Gent. Dit vergt een afstemming van de bepalingen uit het Algemeen Bouw Reglement van de stad, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de bestemmingsplannen zoals BPA en RUP. Alle reglementen naast elkaar gelegd geeft dit volgend bestand stedenbouwkundig kader:

SAMENGEVAT – Huidig kader:

Aanbod informeel logies	Niet-TBE (bvb. 300m²)	TBE (bvb. 210m²)	Appartement (bvb. 80m²)	
Zonder vergunning, <u>onbeperkt</u> in de tijd	<50% oppervlakte en ≤100m ²			Neven-
Zonder vergunning, <u>beperkt</u> in de tijd	>50% oppervlakte en ≤ 4x30 dagen	>50% oppervlakte = VERBOD Cfr. ABR	>50% oppervlakte en ≤ 4x30 dagen	hoofdfunctie
Vergunning vereist	>50% oppervlakte en > 4x30 dagen		>50% oppervlakte en > 4x30 dagen	

Zonder vergunning is informeel logies dus nu al mogelijk:

- Onbeperkt in de tijd: als nevenfunctie bij de woning (groen vak)
- Max 4x30d/j voor de volledige woning (geel vak), m.u.v. TBE's (rood vak)

Dit houdt dus in dat een woning al heel vaak kan ingezet worden als informeel logies, alvorens hier een stedenbouwkundige vergunning voor nodig is.

De vraag stelt zich vervolgens wat te doen bij aanvragen voor permanente functiewijzigingen (oranje vak) van wonen naar informeel logies (verblijfsrecreatie), hetgeen vergunningsplichtig is, voor:

1. appartementen
2. grote woningen (>220m², niet TBE)

Grote woningen kunnen in trek zijn voor gezinnen, kunnen daarnaast ook opgedeeld worden in een aantal appartementen, waardoor extra woongelegenheden ontstaan, kunnen interessant zijn voor een kleinschalig hotel, hostel, B&B (hetgeen gepromoot wordt door Dienst Toerisme), maar zouden dus ook kunnen omgevormd worden naar informeel logies. Een van de voorwaarden uit het Vlaamse logiesdecreet is dat bij B&B's de uitbater zelf in het pand moet wonen.

Van alle gevallen waar het pand niet door de eigenaar (gezin) zelf bewoond wordt (kleinschalig hotel, opdeling in app'n, informeel logies) is informeel logies de meest lucratieve vorm van verhuur.

Vrees is dan ook dat indien we geen toetsingskader uitwerken onder welke voorwaarden de grotere panden mogen omgevormd worden, we nog hoofdzakelijk aanvragen voor informeel logies zullen krijgen en op die manier de woningmarkt nog verder onder druk komt te staan. Ook de kleinschalige hotels zullen niet meer gevraagd worden.

Gezien het feit dat er via de vrijstellingen (zie hoger) al heel veel toegelaten is op vlak van informeel logies en gezien de grote druk op de woningmarkt, wordt voorgesteld om

1. voor **appartementen** het omvormen van wonen naar verblijfsrecreatie op permanente basis niet toe te laten en bijgevolg **niet te vergunnen**.
2. bij **woningen >220m²**, enkel de omvorming naar verblijfsrecreatie toe te laten onder bepaalde voorwaarden, zodat dit enkel kan voor **kleinschalige hotels, hostels en B&B's**. Informeel logies en vakantiewoningen worden hierdoor uitgesloten.

Dit geeft dan volgende gewijzigd schema waarbij enkel nog toeristische verhueringen worden toegestaan die beperkt zijn in tijd of ruimte, en enkel in bepaalde types van woningen:

SAMENGEVAT Voorstel van kader:

Aanbod informeel logies	Niet-TBE (bvb. 300m ²)	TBE (bvb. 210m ²)	Appartement (bvb. 80m ²)	
Zonder vergunning, onbeperkt in de tijd	<50% oppervlakte en ≤100m ²			Neven
Zonder vergunning, beperkt in de tijd	>50% oppervlakte en ≤4x30 dagen	>50% oppervlakte = VERBOD	>50% oppervlakte en ≤4x30 dagen	hoofdfunctie
Vergunning vereist	>50% oppervlakte en >4x30 dagen DEELS VERGUNNEN	>50% oppervlakte = VERBOD	>50% oppervlakte en >4x30 dagen NIET VERGUNNEN	hoofdfunctie

De stad bepaalt **het stedenbouwkundig kader voor functiewijzigingen** naar nieuwe logiesvormen in Gentse woningen als volgt:

- De permanente omvorming van **appartementen** van wonen naar verblijfsrecreatie (nieuwe logiesvorm in flats) wordt niet toegestaan (verstrengen);
- De permanente omvorming van **grotere huizen** (dus niet de TBE's) van wonen naar verblijfsrecreatie (nieuwe logiesvorm in grote huizen) wordt enkel toegestaan onder bepaalde voorwaarden, zodat dit enkel kan voor **kleinschalige hotels, hostels en B&B's**, mits dit niet in strijd is met RUP/BPA (deels verstrengen);
- Het tijdelijk omvormen van te **beschermen eengezinswoningen** naar verblijfsrecreatie (nieuwe logiesvorm in kleine huizen) blijft verboden

Communicatief vertaalt het **nieuwe stedenbouwkundig kader** zich als volgt:

- Iedereen mag zonder omgevingsvergunning en onbeperkt in de tijd, in alle soorten woningen (grote huizen, te beschermen eengezinswoningen en appartementen) een nieuwe logiesvorm uitbaten in nevenfunctie, voor zover deze exploitatie :
 - o < 50% van de oppervlakte van de woning
 - o <= 100 m²
 - o en niet in strijd is met RUP of BPA
 - o aangemeld is bij Toerisme Vlaanderen

Concreet betekent dit dus dat de stad een stop invoert voor permanente omvormingen naar vakantiewoningen (zoals Brugge ook al heeft gedaan.) maar niet voor gedeeltelijke verhuring en niet voor B&B's, hostels en hotels. En hierop zal ook handhaving gebeuren om de naleving van het logiesdecreet en de lokale regelgeving te controleren.

- Iedereen mag zonder omgevingsvergunning maar beperkt tot 4 periodes van elk maximaal 30 aaneengesloten dagen per jaar, in grote huizen (niet TBE) en appartementen een nieuwe logiesvorm uitbaten in hoofdfunctie (> 50% van de oppervlakte van de woning)
- Niemand krijgt een vergunning voor het onbeperkt in de tijd omvormen van een te beschermen eengezinswoning of een appartement naar een nieuwe logiesvorm in hoofdfunctie (> 50% van de oppervlakte van de woning).
- In beperkte gevallen (kleinschalig hotel, B&B, hostel) kan men een vergunning krijgen voor het onbeperkt in de tijd omvormen van een groot huis (alle huizen die geen te beschermen eengezinswoningen zijn) naar een nieuwe logiesvorm in hoofdfunctie (> 50% van de oppervlakte van de woning) voor zover deze aanvraag strookt met de stedenbouwkundige voorwaarden en de goede ruimtelijke ordening. Dit wordt niet toegestaan voor de omvorming naar informeel logies, vakantiewoningen,....

Uitbreiden van het **Geïntegreerd Stedelijk Brondatabestand** met toeristisch relevante informatie. Doel is om informatie over exploitanten, exploitaties, vergunningen en klachten m.b.t. toeristisch logies te verzamelen. Aandacht voor professioneel verhuur van volledige woningen in permanent aanbod. Dienst Wonen coördineert dit project met Digipolis Gent en betreft Dienst Toerisme hierbij.

3. Vervolgtraject

1. Opmaak van een richtlijn die motiveert waarom appartementen niet kunnen omgevormd worden naar logies. Bij het beoordelen van vergunningen wordt dit bij de beoordeling van 'de goede ruimtelijke ordening' meegenomen in het luik van 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling'.
2. Opmaak van een richtlijn om via een omgevingsvergunning grote woningen enkel te laten omvormen naar kleinschalig hotel, B&B en hostel. . Bij het beoordelen van vergunningen wordt dit bij de beoordeling van 'de goede ruimtelijke ordening' meegenomen in het luik van 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling'.
3. Goedkeuring richtlijnen door het college.
4. Opmaak en verspreiding checklist regelgeving toeristisch logies door Dienst Toerisme + aanschrijven exploitaties
5. Overleg met Toerisme Vlaanderen, dienst toezicht, de Politie en andere betrokken diensten over mogelijkheden om de lokale handhaving te versterken.
6. Opmaak lokaal registratiesysteem waar verhuurders van informeel logies voorafgaandelijk moeten melden wanneer de woning verhuurd wordt
7. Om een beter zicht te krijgen op adressen van bestaand logies, zal overleg worden gepleegd met Airbnb.
8. Om Gentenaars te informeren over deze aanpak, zal een persbericht worden voorbereid met vermelding van het handhavingsbeleid (gestaafd door cijfers van Toerisme Vlaanderen).

Onderzoek behoefte en beleid kleinschalige logiesmarkt Harlingen



Rapportage

Gemeente Harlingen | 20-12-2019

Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding	4
1.1 Inleiding	5
1.2 Afbakening (kleinschalige) logies	6
Hoofdstuk 2. Kenmerken gemeente Harlingen	8
2.1 Profiel en identiteit	9
2.2 Deelgebieden	10
Hoofdstuk 3. Logiesmarkt	11
3.1 Inleiding	12
3.2 Marktontwikkeling hotels	13
3.3 Marktontwikkeling kleinschalige aanbod	16
3.4 Benchmark	22
Hoofdstuk 4. Groeipotentie kleinschaligelogies	23
4.1 Effect kleinschalige logiesaanbod	24
4.2 Groeipotentie	25



Inhoud

Hoofdstuk 5. Eisen en randvoorwaarden

5.1	Inleiding	28
5.2	Landelijke beleidsmatige ontwikkelingen	29
5.3	Beleid in benchmarkgemeenten	30
5.4	Eisen en randvoorwaarden	32
5.5	Toelichting beleidskeuzes	35

Hoofdstuk 6. Conclusies en aanbevelingen

6.1	Conclusies	40
6.2	Aanbevelingen	43



01

Inleiding



1.1 Inleiding

Gemeente Harlingen ontvangt veel aanvragen om medewerking te verlenen aan plannen voor nieuwe verblijfsaccommodaties. Om deze aanvragen goed af te wegen mist de gemeente op het moment een goed **afwegingskader**. Voor een dergelijk kader is inzicht nodig in de **marktopbouw, marktperspectief/groeipotenties** en de **beleidsmatige (ruimtelijke, planologische) vertaalslag**. Adviesbureau ZKA voerde onderzoek uit om inzicht te bieden in bovenstaande zaken. Hierbij ligt **de focus op kleinschalige logies en met name het 'grijs gebied' tussen logies en wonen**.

Deze rapportage is het eindproduct van dit onderzoek en is als volgt opgebouwd:

1. Beschrijving van de **kenmerken, profiel en deelgebieden** van gemeente Harlingen;
2. De **ontwikkeling van de (kleinschalige) logiesmarkt**, inclusief een beschrijving en de (geografische) spreiding van het **huidige aanbod** in Harlingen;
3. Raming van **marktperspectief** en **groeipotentie** van de logiesmarkt Harlingen;
4. Formuleren van **eisen en randvoorwaarden** voor potentiële aanbieders.
5. Conclusies en aanbevelingen.

Om tot deze rapportage te komen is uitvoerig deskresearch uitgevoerd, zijn drie telefonische interviews afgenomen (met KHN Harlingen, Makelaardij Stegenga en Van der Wal Makelaars) en is aan de hand van vergelijkbare benchmarkgemeenten een beleidsanalyse ten behoeve van te formuleren eisen en randvoorwaarden voor (potentiële) aanbieders.



1.2 Afbakening (kleinschalige) logies

Om beleidsmatig in te kunnen spelen op ontwikkelingen rondom kleinschalige logies is het van belang de verschillende typen logies af te bakenen. Hierbij zien we de volgende tweedeling als meest gangbaar en bruikbaar. We onderscheiden:

1. Zelfstandige logiesaccommodaties:

Hieronder vallen bedrijfsmatig geëxploiteerde logiesaccommodaties (zoals hotels, campings en pensions). Deze locaties hebben een recreatieve bestemming of hebben een capaciteit van meer dan 5 eenheden en/of bieden ruimte voor meer dan 10 personen. Deze afbakening wordt verder toegelicht in H5.

2. Ondergeschikte kleinschalige logiesaccommodaties:

Het pand waarin de accommodatie is gevestigd heeft een woonbestemming of woonfunctie. Hierbij is het aanbieden van logies nadrukkelijk een nevenactiviteit van de hoofdfunctie. Dit uit zich in een gelimiteerde capaciteit van de accommodatie en dat er geen drank- en horecaverunning verstrekt wordt. Binnen deze categorie zien we grofweg 2 vormen:

- **2A. Toeristische verhuur woningen:** Het tijdens afwezigheid van de hoofdbewoner in gebruik nemen door derden. Dit gebeurt bijvoorbeeld op platforms als Airbnb of Homeaway. Het aanbod op

Deze platforms heeft veelal een tijdsgebonden karakter en moet derhalve als een momentopname worden gezien.

- **2B. B&B:** Het gedeeltelijk gebruik van een woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.

Naast deze 2 ondergeschikte vormen van toeristische verhuur van woningen, gebeurt het ook dat woningen ingezet worden als kleinschalige logiesverhuur zonder dat de eigenaar/verhuurder hoofdbewoner is. Doordat de verhuurder zelf niet in het pand woont, is het aanbieden van logies geen ondergeschikte activiteit, maar de hoofdactiviteit. Daarmee heeft het, ondanks dat het misschien kleinschalig is, een bedrijfsmatige insteek. De randvoorwaarden voor het aanbieden van deze logies verschillen echter op dit moment met die waar andere zelfstandige, bedrijfsmatige toeristische logiesaanbieders (hotels, campings) aan moeten voldoen. Dit is een niet wenselijke situatie. Zie H5.4 voor wat dit betekent voor het kleinschalige logiesbeleid van de gemeente Harlingen.

Daarnaast komen we verschillende andere termen tegen. Bijvoorbeeld **Short-stay**, dat zich kenmerkt door langere verblijfsduur van de gast dan een gemiddeld toeristisch verblijf van een paar nachten. Dit kan plaatsvinden in zelfstandige logiesaccommodaties, maar ook in ondergeschikte kleinschalige logies. En met dat laatste valt short-stay in een soort grijs gebied tussen toerisme en wonen. De grens ligt op een verblijf van 4 maanden, daarna dient iemand zich in het GBP in te schrijven.

Ook **Airbnb** is een bekend fenomeen. Dit online platform wordt eveneens door de beide vormen van logiesaccommodaties gebruikt. We zien veel (bestaand) aanbod van vakantiewoningen (2A) op dit platform aangeboden, maar ook B&B's (2B) gebruiken Airbnb als een extra platform om hun aanbod onder de aandacht te brengen. Ook komt het (in andere steden) voor dat de logies die op Airbnb worden aangeboden een zelfstandig en bedrijfsmatig karakter hebben en daardoor als het ware opereren als zogenaamde 'illegale hotels'. Airbnb beschouwen wij zoals het bedoeld is: als een vorm van ondergeschikte kleinschalige logies. Daarmee vallen Airbnb aanbieders onder dezelfde voorwaarden en regels als andere kleinschalige logiesaanbieders (zie H5).



02

Kenmerken gemeente Harlingen



2.1 Profiel en identiteit

Harlingen als eigenzinnig epicentrum in een rijke omgeving met o.a. de Afsluitdijk, Waddenzee Werelderfgoed, Elf steden, Friese Meren en Leeuwarden.



De Toeristische Visie 2018-2022 van Harlingen geeft een scherp beeld van het profiel en de identiteit van Harlingen en haar doelgroepen.

Samengevat is deze:

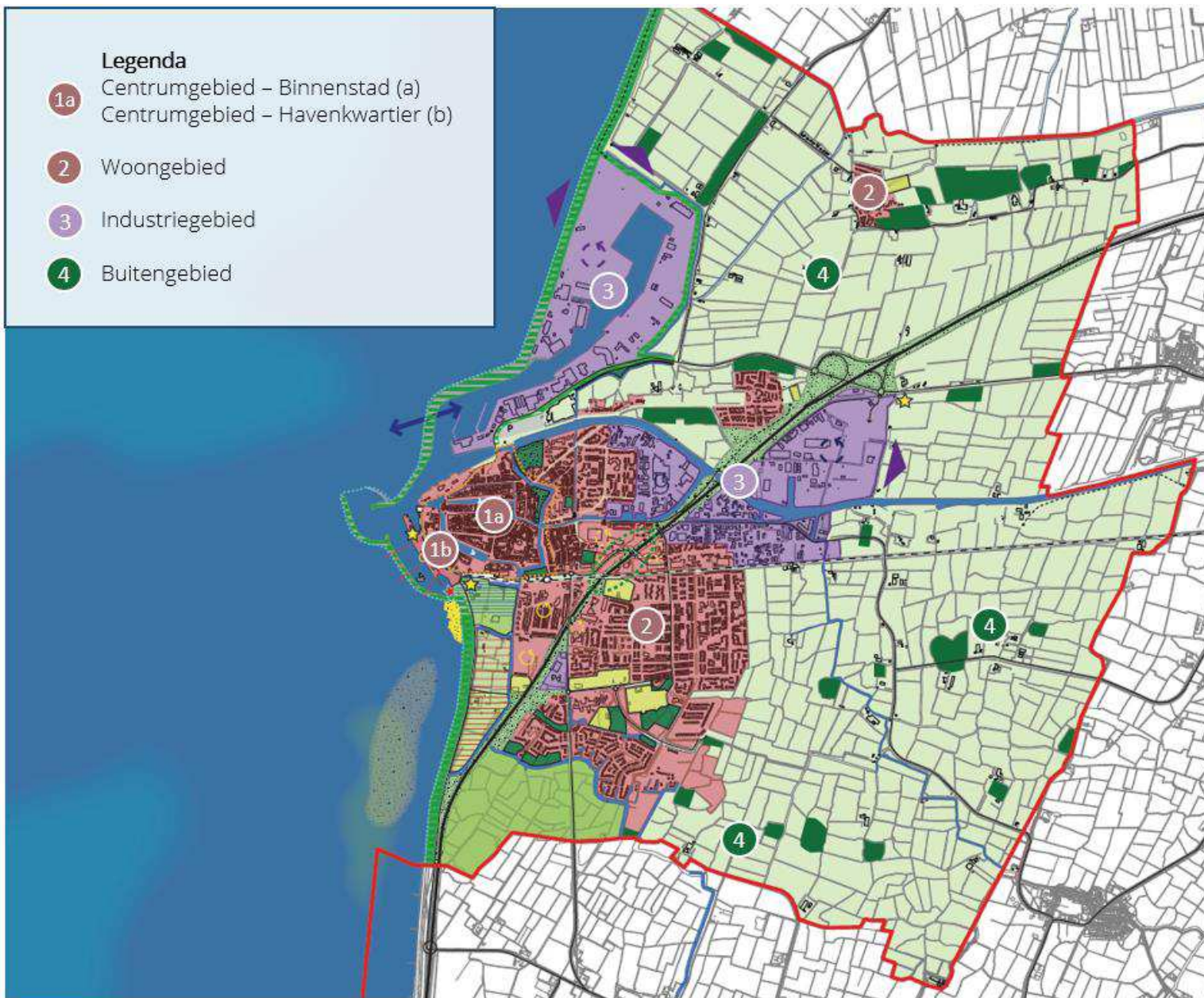
- **Het authentieke, stoere karakter van Harlingen is de basis.** Thema's als maritiem (en zeehelden), visserij (en walvisvangst), Waddenzee, Fries Aardewerk bieden aanleiding voor bijzondere verhalen en beleving. Verhalen over het verleden, maar ook over het hier en nu en de toekomst: in Harlingen wordt nog 'gewoon' gewerkt en gewoond, hier sta je met je voeten in de klei. Welkom aan zee!
- **Harlingen wordt het middelpunt of een stepping stone voor een meerdaags bezoek.** Bezoek aan de stad en haven, maar ook aan de omgeving zoals de Afsluitdijk, Friese Meren, Elf steden, Waddeneilanden en Leeuwarden. Harlingen fungeert hierbij als uitvalsbasis of is één van de schakels in een route.
- **Hierdoor worden kansrijke doelgroepen (beter) aangesproken.** Liefhebbers van cultuur en/of historie worden aangetrokken door de rijke verzameling van indrukwekkende (historische) verhalen van Harlingen en de (interactieve) beleving daarvan. Avonturiers en vrijheidszoekers komen af op de authentieke en ruige sfeer die hoort bij een zeehaven. Doordat er in Harlingen (en omgeving) genoeg te beleven is, speelt Harlingen in op de groeiende short breaks markt.

2.2 Deelgebieden

Gemeente Harlingen bestaat uit verschillende typen gebieden, gekenmerkt door een eigen en specifieke identiteit en uitstraling. De type gebieden zijn in de kaart hiernaast grafisch weergegeven en zijn teruggebracht naar de volgende vier deelgebieden:

- Centrumgebied (1)
- Woongebied (2)
- Industriegebied (3)
- Buitengebied (4)

Hierbij wordt, binnen het centrumgebied, het Havenkwartier en de binnenstad afzonderlijk van elkaar gezien. Afhankelijk van het aanbod, de gewenste ontwikkelingen en de kwalitatieve groeipotentie kan per gebied ander beleid gehanteerd worden.



Figuur: Deelgebieden gemeente Harlingen (uit Structuurvisie gemeente Harlingen 2025; bewerkt door ZKA)

03

Logiesmarkt



3.1 Inleiding

De logiesmarkt op verschillende schaalniveaus bekijken helpt om de huidige situatie in Harlingen in perspectief te plaatsen

In dit hoofdstuk wordt een beeld gegeven van de huidige logiesmarkt. Omdat de hotelmarkt van Harlingen (zeer) kleinschalig van aard is, is het van belang om bij een analyse van de kleinschalige logiesmarkt ook goed te kijken naar de hotelmarkt. Hierbij gaan we eerst in op de marktontwikkeling van de hotelsector op landelijk niveau, provinciaal niveau en vervolgens Harlingen zelf (H3.2.). De marktontwikkeling van de kleinschalige logiesmarkt wordt op eenzelfde manier in beeld gebracht (H3.3.).

Het meenemen van de verschillende schaalniveaus (landelijk, provinciaal, lokaal) in de 'foto' van de huidige situatie helpt om de deze situatie in perspectief te plaatsen en verder te duiden. De geografische spreiding van het aanbod in de gemeente Harlingen is daarnaast visueel in kaart gebracht. Tot slot wordt ingegaan op het verblijfsaanbod in de benchmarkgemeenten (H3.4.), deze benchmark vormt de basis voor de beleidsmatige analyse in H5.

3.2 Marktontwikkeling hotels

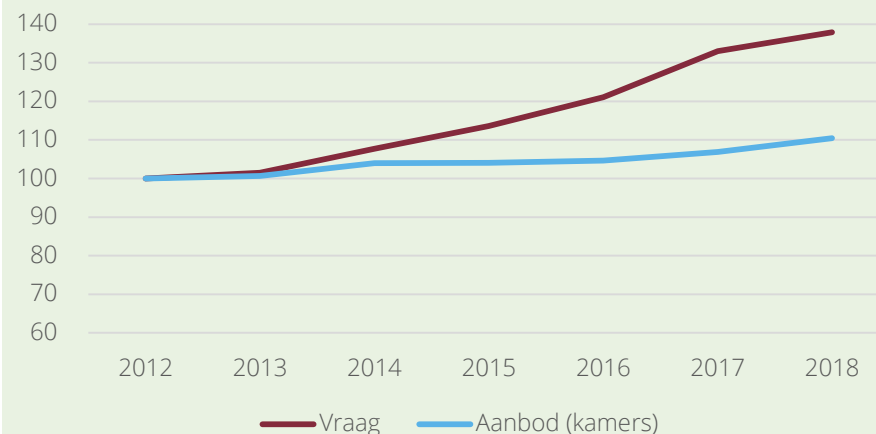
Ontwikkeling hotelmarkt landelijk/provinciaal

In de figuren hiernaast is de ontwikkeling van het hotelaanbod en de hotelvraag weergegeven tussen 2012 en 2018 (bron: CBS). Ingegaan wordt op de landelijke en de provinciale ontwikkeling, uitgedrukt met indexcijfers (2012=100). Amsterdam blijft op landelijk niveau buiten beschouwing. Uit deze figuren blijkt dat de vraaggroei (rode lijn) zowel landelijk als in Friesland sterker is dan de toename van het aantal hotelkamers (blauwe lijn).

Zo stegen de hotelovernachtingen in Friesland met circa 12% tussen 2012 en 2018. Deze toename concentreert zich voornamelijk rondom de periode 2015-2018, waar na een periode van kleine krimp in 2014-2015 de vraag met gemiddeld ruim 4% per jaar steeg. De hotelcapaciteit (aantal kamers) is vrijwel gelijk gebleven in Friesland. Dit betekent dat de gemiddelde kamerbezetting is gestegen in Friesland gedurende afgelopen jaren. Dit geldt ook voor de landelijke hotelmarkt.

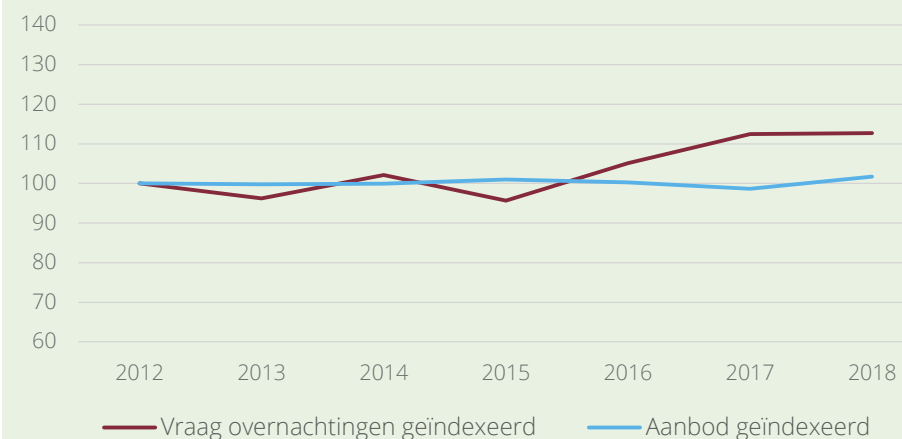
Met andere woorden, de hotelmarkt ontwikkelt zich in de provincie Friesland, na een kleine dip in 2014-2015, de afgelopen jaren positief. De verwachting is dat deze positieve ontwikkeling aanhoudt, zowel op nationaal als op provinciaal niveau. Waarom zijn er deze positieve verwachtingen? De economische prognoses blijven positief, alhoewel wat minder goed dan de ontwikkeling gedurende de laatste jaren. De bekendheid van Friesland, en daarmee ook het aantal gasten, neemt mede door culturele hoofdstad 2018 en de recente benoeming van Friesland in de top-3 van verborgen Europese parels in de Lonely Planet toe. Uiteraard is het hierbij wel van belang regionale verschillen binnen de provincie niet over het hoofd te zien.

Ontwikkeling hotelmarkt Nederland geïndexeerd
(exclusief Amsterdam, 2012=100)



Figuur: Geïndexeerde ontwikkeling hotelmarkt Nederland (CBS, 2018)

Ontwikkeling hotelmarkt Friesland overnachtingen
geïndexeerd (2012 = 100)



Ontwikkeling hotelmarkt gemeente Harlingen/regio

Hotelvraag

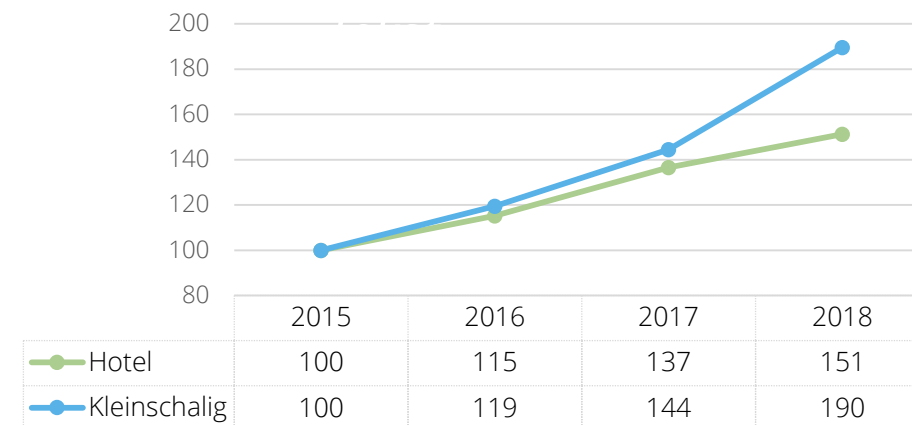
Het aantal overnachtingen op basis van gegevens toeristenbelasting biedt inzicht in de hotelvraag in Harlingen. Hierbij zien we dat het aantal hotelovernachtingen, en dus de hotelvraag, over de periode 2015-2018 **gestegen is met 51%**. Zoals op pagina 10 weergegeven was er ook een sterke groei op landelijk en provinciaal niveau (beiden groei van circa 20% over de periode 2015-2018).

Op basis van toeristenbelasting is een lichte aanbodtoename te zien. Dit speelt een rol in de groei in aantal overnachtingen. Aanvullend droegen short-stay overnachtingen vanwege infrastructurele projecten en evenementen zoals The Tall Ships Races bij aan deze groei.

Hotelaanbod

Gemeente Harlingen beschikt in het totaal over 9 hotels¹. Samen zijn deze hotels goed voor 135 kamers en 286 bedden (bron: gemeente). De capaciteit van de hotels varieert tussen de 14 bedden en 50 bedden per hotel. Ter vergelijking: de gemiddelde capaciteit van hotels in Friesland bedraagt circa 20 kamers en 46 bedden.

Ontwikkeling vraag 2015-2018 geïndexeerd
(2015 = 100)



¹ Stadslogement Almenum, 'de Bank' en 'pension Harlingen' worden gezien hun aard en capaciteit als bedrijfsmatige logiesaccommodaties gezien en derhalve onder de categorie hotels gerekend.

Ten aanzien van de ontwikkeling van het hotelaanbod in Harlingen zijn twee bronnen beschikbaar, welke niet hetzelfde patroon vertonen (zie toelichting in kader rechts). Waar HorecaDNA uitgaat dat het aanbod vrijwel gelijk is gebleven (zie tabel), gaat toeristenbelasting uit van een aanbodtoename. In de praktijk zal toeristenbelasting het dichtst bij de werkelijke ontwikkeling van het lokale aanbod komen. Omdat de toeristenbelasting gegevens van omliggende gemeenten voor dit onderzoek niet beschikbaar zijn, is HorecaDNA de bruikbare bron om de ontwikkeling van het aanbod in perspectief te plaatsen.

Uit deze vergelijking (zie tabel) blijkt dat de ontwikkeling van het aanbod in Harlingen grotendeels in lijn is met de ontwikkeling van omliggende gemeenten en Friesland in totaal. Gemeente Súdwest-Fryslân springt er in positieve zin uit. In deze gemeente is de groei van het aantal kamers groter dan de groei van het aantal bedrijven, wat duidt op schaalvergroting in het aanbod. In gemeente Waadhoeke is sprake van een sterke afname in het aanbod de afgelopen tien jaar (daling van 46%). Dit is deels te verklaren door het sluiten van hotel de Valk en het relatief kleine aanbod in deze gemeente.

Wat voor dit onderzoek vooral belangrijk is, is de aanbodontwikkeling versus de vraagontwikkeling. Ongeacht de bron (HorecaDNA en toeristenbelasting) groeide de vraag sterker dan het aanbod. Dit houdt in dat de kamerbezetting over de gehele linie is toegenomen in Harlingen. De hotelmarkt kan echter niet los gezien worden van vraag en aanbod in kleinschalige accommodaties, welke verder worden belicht in de volgende paragraaf.

Tabel: Geïndexeerde ontwikkeling hotelaanbod in perspectief (aantal kamers) (2009 = 1.00)

	HARLINGEN	NOARDEAST-FRYSLÂN	SÚDWEST-FRYSLÂN	WAADHOEKE	TOTAAL FRIESLAND
2009	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2018	0.99	1.06	1.21	0.54	1.06

Toelichting: Op basis van HorecaDNA en toeristenbelasting kan de ontwikkeling van het hotelaanbod inzichtelijk worden gemaakt. Echter vertonen deze bronnen niet hetzelfde patroon. Op basis van de toeristenbelasting gegevens is de omvang van de aanbodtoename voor ons niet te achterhalen. We hebben slechts de aantallen accommodatievormen inzichtelijk. HorecaDNA biedt ook geen inzicht in de capaciteit op bedrijfsniveau. Wel kan het complete aanbod (aantal bedrijven en kamers) in beeld worden gebracht. Echter komen de aantallen en de ontwikkeling uit HorecaDNA niet overeen met de ontwikkeling uit de gegevens van toeristenbelasting.

Dit verschil wordt vermoedelijk verklaard door een verschil in afbakening. Om eenduidigheid te verzorgen (met name in vergelijking met omliggende gemeenten en provincie) is ervoor gekozen om in bovenstaande tabel de geïndexeerde ontwikkeling op basis van HorecaDNA weer te geven.

3.3 Marktontwikkeling kleinschalige aanbod

Ontwikkeling kleinschalige logies landelijk

De kleinschalige logiesmarkt heeft het afgelopen decennium een enorme groei doorgemaakt. De kleinschalige logiesmarkt bestaat uit verschillende initiatieven en boekingsplatforms (bijvoorbeeld bed & breakfast's, Airbnb en couchsurfing), waardoor er geen overkoepelende (belangen-) organisaties en databestanden bestaan. Het is hierdoor lastig een eenduidig en compleet beeld te krijgen van de marktomvang en -ontwikkelingen, wat verder bemoeilijkt wordt door een verscheidenheid aan definities en gehanteerde afbakeningen (onder- en bovengrenzen). Een compleet overzicht van de marktontwikkelingen is dus niet beschikbaar, wel laten diverse bronnen een sterke groei van kleinschalige logies zien.

Bed & Breakfast (B&B)

Deskresearch maakt duidelijk dat zowel de B&B vraag als -aanbod de afgelopen tien jaar fors is gestegen. Deze groei is te verklaren door verschillende factoren. Zo biedt de hedendaagse B&B meer **comfort en luxe**, wat meerdere marktsegmenten aanspreekt. Ook de ontwikkeling dat mensen verspreid over het jaar voor meerdere kleine vakanties kiezen, waarbij B&B zich uitstekend leent als verblijfsaccommodatie, draagt hieraan bij.

Naast het belang en de behoefte voor comfort, kwaliteit en luxe bieden B&B's een meer **authentieke, persoonlijke sfeer** en beleving. Dit geldt ook voor toeristische woningverhuur (waaronder Airbnb). Gasten verblijven – vooral bij toeristisch woningverhuur – vaker als 'local'. Het kleinschalige logiesaanbod vormt een tegenwicht op de meer traditionele/reguliere hotelconcepten. De B&B markt speelt daarmee, vergeleken met hotels, ook andere bezoekmotieven aan. B&B's trekken (deels) andere doelgroepen aan en vergroten hierdoor de totale hotel- en B&B markt. B&B's zijn niet alleen in trek bij relatief oudere gasten, maar ook bij jonger publiek.

Bed & Breakfast (B&B) (vervolg)

Naast bovengenoemde kwalitatieve analyse is op basis van verschillende bronnen de ontwikkeling van de B&B markt gekwantificeerd.

- In 2014 waren er landelijk zo'n 18.000 kamers/appartementen. In 2009 ging het om circa 12.000 kamers/appartementen, ofwel een stijging van circa 50% over 5 jaar, ofwel **zo'n 10% per jaar gemiddeld**;
- Deze groei hield na 2014 aan. Zo geeft B&B platforms (bedandbreakfast.nl en bedandbreakfast.eu) aan in 2016 tussen de 12 en 18% gegroeid te zijn ten opzichte van het jaar ervoor.
- De voornaamste bezoekers zijn (oudere) echtparen (24% in 2015) zonder kinderen, een doelgroep die toeneemt (vergrijzing). Ook 'jonge (echt)paren zonder kinderen' (17%) zijn belangrijk voor B&B's (Bron: B&B Europe onderzoek 2015);
- Daarnaast zijn **buitenlandse gasten** belangrijk voor B&B's. Volgens Europese B&B eigenaren kwam meer dan een derde van de gasten uit het buitenland;
- Daarnaast worden B&B's ook bezocht voor **zakelijke doeleinden**. Op basis van deskresearch en onze ervaringscijfers betreft het aandeel zakelijke vraag bij B&B's circa 20-30%;
- Volgens onderzoek van B&B Europe (2015) zijn Nederlandse B&B's **gemiddeld 322 dagen per jaar** geopend, hebben gemiddeld 6,3 bedden (dus **circa 3 kamers**) en een **bedbezetting van gemiddeld 21%**. Deze bedbezetting komt naar verwachting uit op een kamerbezetting van circa 28%.

Toeristisch woningverhuur (waaronder Airbnb)

Airbnb, het verhuurplatform dat in 2008 werd opgericht, telde in 2015 zo'n 25.000 Nederlandse woningen. Volgens de laatste cijfers van 'Airbnb citizen', zijn dat er op dit moment (augustus, 2019) zo'n 55.000. Op grond hiervan wordt duidelijk dat het aanbod aangeboden op dit kanaal **tussen 2015 en 2019 dus meer dan verdubbeld** is (+120%).

Ontwikkeling kleinschalige logiesaanbod Harlingen

Aanbod

Naast de eerder beschreven 9 hotels zijn er **65 aanbieders** bekend die onder de categorie 'kleinschalige logiesaccommodaties' vallen. Deze aanbieders hebben een capaciteit van maximaal 10 bedden en de logies vormt meestal een nevenactiviteit van de woonbestemming. Hieronder vallen onder andere B&B's, vakantiewoningen, appartementen en kleinschalige bijzondere accommodaties (zoals de kraan en de historische boot). De totale capaciteit wordt geschat op **circa 97 kamers en 276 bedden**. De gemiddelde omvang per bedrijf is derhalve 1,5 kamer en 4,2 bedden.

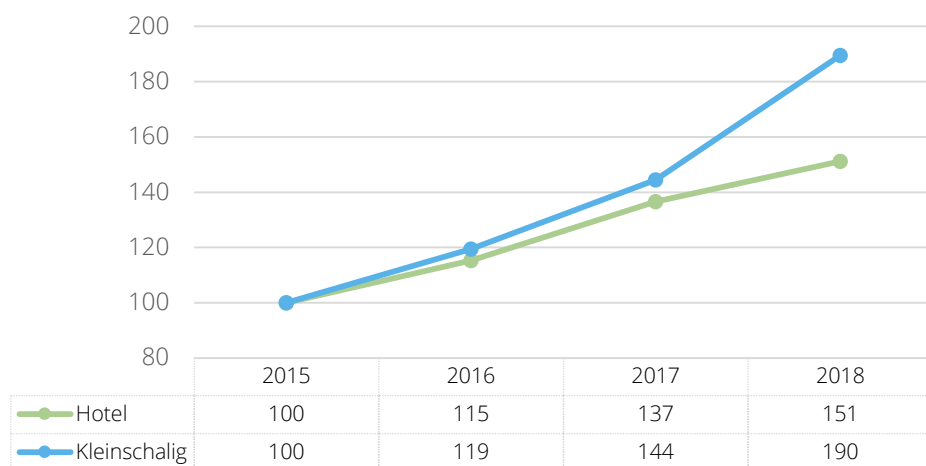
Van deze 65 aanbieders zijn minimaal 16 aanbieders gecategoriseerd als B&B, goed voor 32 kamers en 74 bedden. Kijkend naar het beschreven aanbod in de beleidsnotitie Bed & Breakfast uit 2010 (7 B&B's, goed voor 30 bedden), zien we dat het kleinschalige aanbod in Harlingen stevig gegroeid is het afgelopen decennium. Het aantal 'bekende' aanbieders nam toe van 7 naar minimaal 16 B&B aanbieders. Hierbij dient vermeld te worden dat enkel B&B's meegenomen zijn in het aanbod in de beleidsnotitie 2010 (vakantiewoningen, appartementen en kleinschalige bijzondere aanbieders dus niet). Desalniettemin is deze groei minimaal conform de landelijke ontwikkeling van circa 10% groei per jaar.

NB: Tijdens dit onderzoek – augustus 2019 - zijn door de afdeling toezicht/handhaving van de gemeente Harlingen aanbodgegevens verstrekt. Deze gegevens zijn goed vergelijkbaar met eerder aan ons verstrekte data. Ook toeristenbelasting gaat uit van, qua orde van grootte, vergelijkbare aanbodgegevens. De 74 accommodaties (9 hotels/pensions en 65 kleinschalig) vormen daarmee een betrouwbare en representatieve weergave en is het uitgangspunt voor de verdere analyses.

Vraag

Uit cijfers toeristenbelasting komt naar voren dat het aantal persoonsovernachtingen in kleinschalige accommodaties zeer sterk is gegroeid (circa 90%). Dit is flink hoger dan de landelijke ontwikkelingen, waarbij een forse toename van aanbod debet is aan deze groei. Met name de toename in verhuur van woonruimte of vakantiehuizen via verhuurplatforms zoals Airbnb speelt hierbij een grote rol.

Ontwikkeling vraag 2015-2018 geïndexeerd
(2015 = 100)



Gepland aanbod gemeente Harlingen

In augustus 2019 waren bij de gemeente Harlingen 10 aanvragen bekend voor nieuw kleinschalig aanbod.

Het gaat hierbij één keer om een uitbreiding van een bestaand bedrijf. De andere negen aanvragen beogen een nieuwe logiesaccommodatie te realiseren. Voor zover ons bekend hebben deze aanvragen nog geen hard karakter. Het gaat veelal om vergunningsaanvragen of principeverzoeken.

Van deze negen aanvragen gaat het één keer om een aanvraag voor het realiseren van een hotel met vijf kamers. De andere acht aanvragen betreft kleinschalige logies, variërend van de hele woning of enkele kamers/appartementen, tot een leegstaande kamer in het pand of een bijgebouw.

De totale capaciteit van deze 10 aanvragen is ingeschat op 20 kamers/appartementen. Voor twee aanvragen is de capaciteit niet bekend. Voor deze aanvragen is uitgegaan van de gemiddelde omvang van het huidige kleinschalige aanbod (namelijk gemiddeld 1,5 kamer per logies). Indien deze 20 kamers/appartementen volledig aan het huidige kleinschalige aanbod worden toegevoegd dan zou het aanbod stijgen van de huidige 97 kamers naar 117 kamers, ofwel een groei van circa 21%.

Aanbod logies Harlingen (resumerend)

In het totaal vallen er 9 aanbieders onder de hoofdcategorie hotel/pensions. De totale capaciteit van deze 9 aanbieders bestaat uit 135 kamers, en 286 bedden. Zoals op de vorige pagina beschreven bestaat het aanbod kleinschalige logies uit 97 kamers en 276 bedden. Om het marktaandeel van deze twee categorieën in beeld te krijgen kan gekeken worden naar het aandeel op het totale aanbod. Het totale aanbod bestaat uit 232 kamers (135+97). Dit betekent dat hotels circa 58% en kleinschalig circa 42% van het aanbod beslaat. Echter is het zuiverder om naar het aandeel in de marktvraag te kijken (zie H4.1.).

	AANBIEDERS	KAMERS	BEDDEN	KAMERS INCL. AANVRAGEN
HOTELS	9	135	286	135
KLEINSCHALIG	65	97	276	117
TOTAAL	74	232	562	252

Op de volgende pagina is de spreiding van het aanbod in de gemeente Harlingen weergegeven, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen hotels/pensions en kleinschalige logiesaanbod.





Aanbod naar type:

-  Hotel
-  Kleinschalig

Harlingen heeft met haar historische centrum en ligging een pareltje in huis, aantrekkelijk voor verschillende typen gasten

Het merendeel van de aanbieders concentreert zich in en rondom Harlingen. Alle hotels in de gemeente bevinden zich in het historische stadscentrum van Harlingen. In het buitengebied is alleen sprake van kleinschalige aanbieders (maximaal 10 bedden).

NB: Van circa 5 aanbieders ontbrak het logiesadres. Deze zijn niet weergegeven op deze kaart.

3.4 Benchmark

Benchmark huidige aanbod

Om bovenstaande ontwikkelingen in perspectief te zien en inzicht te krijgen in hoe beleidsmatig (ruimtelijk, planologisch) met kleinschalige logies moet worden omgegaan, is een benchmark uitgevoerd.

Hiervoor zijn een viertal gemeenten geselecteerd die op verschillende aspecten vergelijkbaar zijn met Harlingen. Op het eerste oog lijken de benchmark gemeenten wellicht erg verschillend van Harlingen. Toch is het een relevante vergelijking. Zo zijn Hoorn en Dokkum (Noardeast-Fryslân) net als Harlingen kleine steden in het noorden van Nederland. Valkenburg is ook een kleine stad, maar dan in het zuiden en met een grotere toeristische sector. Valkenburg kent net als Harlingen relatief kleinschalige hotels. In Amstelveen (onder invloed van Amsterdam) zien we druk op de woningmarkt door het kopen van vastgoed voor recreatieve verhuur en een ongelijk speelveld tussen vakantieverhuur en hotels.

Tevens beschikken de gemeenten over gespecificeerd beleid B&B's/kleinschalige logies, een punt dat centraal moet staan in de benchmarkkeuze. Deze inzichten kunnen als leidraad gelden voor het invoeren van beleid op dit onderwerp (zie H5).

Tabel: Verblijfsaanbod benchmarkgemeenten (HorecaDNA, 2018; AirDNA, 2019; LISA, 2018)

GEMEENTE	AANTAL HOTELS	AANTAL KAMERS	TOERISTISCHE VERHUUR ²	AANTAL BANEN
HARLINGEN	9	135	286	580
NOARDEAST-FRYSLÂN ²	23	382	294	560
HOORN	9	324	61	1720
AMSTELVEEN	7	917	240	2.610
VALKENBURG AAN DE GEUL	91	1.991	459	2.190

² Bron toeristische verhuur: AirDNA, 2019

04

Groeipotentie
kleinschalige
logies

Welcome

4.1 Effect kleinschalige logiesaanbod

Huidige verhouding hotel en kleinschalige logies (kwantitatief)

Zoals eerder beschreven is het belangrijk om het effect van kleinschalige aanbod in Harlingen in kaart te brengen. In het vorige hoofdstuk is het huidige aanbod en de historische ontwikkeling van kleinschalige logies beschreven. Dit huidige aanbod, op basis van gemeentelijke gegevens en aanvullend deskresearch, is het uitgangspunt voor het ramen van de potentiële groeipotenties in gemeente Harlingen.

Aanbod

- Hotels/pensions: 135 kamers
- Kleinschalige logies: 97 kamers

Vraag (indicatie)

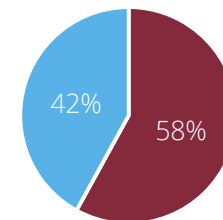
Het aantal kamers is omgerekend naar het aantal kamernachten door de gemiddelde kamerbezetting van hotels en B&B's. De bron voor deze gemiddelde kamerbezetting is de toeristische visie voor de gemeente Harlingen. Voor deze visie enquêteerde ZKA in 2018 onder de verblijfsaanbieders. Dit resulteerde onder andere in bezettings- en overnachtingscijfers. Het aantal persoonsnachten is gerapporteerd in de toeristische visie.

Voor dit onderzoek is de gemiddelde kamerbezetting relevant, dit leidt tot het aantal kamernachten bij hotels en B&B's.

- Hotels: circa 33.500 kamernachten (op basis 68% kamerbezetting en 365 dagen geopend),
- Kleinschalige logies: circa 10.335 kamernachten (op basis van 33% kamerbezetting en gemiddeld 319 dagen geopend)

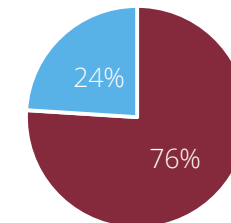
Dit houdt in dat op basis van vraag (kamernachten) het marktaandeel van hotels op zo'n 76% ligt en het aandeel kleinschalige logies rond de 24% ligt. Dit is een fors verschil met het marktaandeel als gekeken wordt naar het aanbod. Dit verschil is logischerwijs te verklaren door het verschil in gemiddelde kamerbezetting en openingsduur.

Aandeel o.b.v. kamer aanbod



■ Hotels ■ Kleinschalig

Aandeel o.b.v. kamernachten



■ Hotels ■ Kleinschalig

4.2 Groeipotentie

Kwantitatieve groeipotentie

In deze paragraaf worden de groeipotenties voor het kleinschalige logiesaanbod indicatief gekwantificeerd. Wij nemen hiervoor de middellange termijn (5 tot 7 jaar) in beschouwing, wat betekent dat we rekenen met een periode van 6 jaar.

Uitgangspunt is het huidige kleinschalige logiesaanbod in de gemeente Harlingen (65 accommodaties, 97 kamers). Vervolgens is deze huidige situatie doorvertaald voor een periode van 6 jaar (2018 als peiljaar tot 2024) met behulp van verschillende groeicijfers per jaar. Vier verschillende groeicijfers worden gehanteerd.

Historische ontwikkeling

Dit groeipatroon gaat uit van een meerjaren vraagontwikkeling. Op grond van de landelijke en lokale marktontwikkeling gaan we uit van een groei van 10% per jaar. Gezien de huidige aanvragen, de toeristische ambities en groeimogelijkheden van Harlingen, maar ook het feit dat kleinschalig aanbod (deels) andere markten aantrekt dan de hotellerie is dit groeicijfer aannemelijk.

Groeiscenario's provincie Fryslân

De Provinsje Fryslân schetst in het Position Paper Gastvrij Fryslân een drietal groeiscenario's 2030 met betrekking tot bestedingen in verblijfstoerisme. Deze scenario's gaan uit van een groei tussen 4% en 16% per jaar:

- **Scenario A (+4% per jaar):** Extrapoleren trend ten aanzien van de omzet buiten- en binnenlandse vakanties
- **Scenario B (+9% per jaar):** Het door het NBTC voorspelde scenario voor Nederland in 2030 is omgerekend voor Fryslan bij een gelijkblijvend marktaandeel binnen Nederland;
- **Scenario C (+16% per jaar):** Het door NBTC voorspelde scenario met een hoger aandeel in markt buitenlandse toeristen door middel van landelijke spreiding toerisme.

In de tabel hieronder is per scenario het groeipotentieel berekend voor een periode van zes jaar voor Fryslân .

GROEISCENARIO'S	GROEI PER JAAR	GROEI KAMERS 2024	GROEI ACCOMMODATIES	KAMEROVERNACHTINGEN
HISTORISCHE GROEI AFGELOPEN 10 JAAR	10%	58	39	6.201
SCENARIO A	4%	23	16	2.480
SCENARIO B	9%	52	35	5.581
SCENARIO C	16%	93	62	9.922

Uit deze tabel wordt duidelijk dat de groeipotentie uit komt op 23 kamers in scenario A, 52-58 kamers als wordt uitgegaan van de historische groei of scenario B, en op 93 kamers voor scenario C.

Welk scenario geeft voor de gemeente Harlingen de groeipotenties het beste weer? Gezien de historische ontwikkeling en de huidige aanvragen is het in onze optiek verantwoord **uit te gaan van de historische ontwikkeling of scenario B uit het Position Paper Gastvrij Fryslân. Dit betekent zo'n 52-58 extra kamers tot en met 2024.** Het kleinschalige aanbod heeft dan een marktaandeel van 34% van de totale hotel- en kleinschalige markt bij elkaar opgeteld. Bij de

berekening van dit aandeel is uitgegaan dat er geen nieuwe hotels bijkomen, in dat geval neemt het aandeel voor kleinschalige logies af.

Het is op termijn niet ondenkbaar dat de groeicijfers van Scenario C kunnen worden gehanteerd. Voor de huidige situatie vinden we dit nog te ambitieus, maar gezien de toeristische ontwikkelingen en ambities van Harlingen en de provincie Fryslân is niet uit te sluiten dat deze in de toekomst wel reëel worden.

Overigens moet het kleinschalige logiesaanbod in samenhang met de hotelmarkt worden beoordeeld. Beide markten versterken elkaar en spelen elk deels in op specifieke verblijfsmotieven. Maar hotels en B&B's zijn zeker niet volledig complementair en bevinden zich ook in elkaars vaarwater. Er is in de binnenstad veel contact tussen hoteliers en kleinschalige logiesaanbieders (opgave gemeente Harlingen). Op drukke momenten wordt naar elkaar verwezen. In de beoordeling van aanvragen moeten de hotel en kleinschalige logiesmarkt derhalve in samenhang worden gezien, zeker met het oog op mogelijke aanbodontwikkelingen in het Westerzeedijkgebied. Het groeipotentieel van 52-58 kamers is immers al te zien als een middelgroot hotel.

Kwalitatieve groeipotentie

- Harlingen heeft met verblijven in de kraan, vuurtoren, trechter of op een historische boot enkele bijzondere overnachtingsmogelijkheden in huis. Dit spreekt in onze verwachting bepaalde bezoekmotieven aan en trekt derhalve een nichemarkt aan die specifiek voor deze bijzondere accommodaties naar Harlingen komen. Hierdoor wordt de markt vergroot en vinden overnachtingen plaats die zonder dit bijzondere aanbod niet of in mindere mate in Harlingen plaatsvinden;
- Met historisch centrum heeft Harlingen de kans om te profileren met hoogstaande kleinschalige logies;
- Kleinschalige logies kan kansen bieden als aanvullende/vervangende inkomsten voor bijvoorbeeld Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's);
- In structuurvisie wordt aangegeven dat er kansen liggen voor nieuwe (hoogwaardige) hotelaccommodaties, maar dat dit de verantwoordelijkheid is van de markt. Voor zover ons bekend is dit tot op heden niet gerealiseerd;
- Logiesaanbod biedt kansen voor bevordering van de leefbaarheid in dorpskernen Midlum en Wijnaldum.

Regie

Gezien de ontwikkeling in aanbod kleinschalige logies in Harlingen in de afgelopen jaren, is het ons inziens belangrijk om regie te nemen met betrekking tot het bieden van ruimte voor deze logiesvormen. Wanneer het groeipotentieel wordt ingevuld, dan neemt het aandeel kleinschalige logies verder toe. Dit resulteert dan in een relatief hoog aandeel.

Hotels en kleinschalige logies zitten qua eisen en randvoorwaarden niet in een gelijk speelveld. Zo hebben hotels te maken met strengere eisen rondom bijvoorbeeld legionellabestrijding of brandveiligheid. De toename van kleinschalige logies in Harlingen kan daarnaast ook druk op leefbaarheid (parkeerdruk, overlast) en de woningmarkt (onttrekken woningen uit de markt voor toeristisch verhuur) veroorzaken.

Het is dan ook van belang om aanvragen voor nieuw aanbod zorgvuldig ruimtelijk te beoordelen. Middels eisen en randvoorwaarden waar potentiële aanbieders aan moeten voldoen kan deze sturing worden geleverd. Het volgende hoofdstuk biedt inzicht in mogelijke eisen, randvoorwaarden en afwegingskaders om toekomstige aanvragen te toetsen.

05

Eisen en rand-voorwaarden



5.1 Inleiding

Grip op groei

Op internationaal niveau en recentelijk op nationaal niveau heeft het verhuur van kleinschalige logies, zoals B&B of het recreatief verhuur van woningen via platformen als Airbnb een grote vlucht genomen. Dit kan de leefbaarheid onder druk zetten of leiden tot problemen op de woningmarkt door de onttrekking van woningen aan de woningvoorraad. Het is niet alleen Amsterdam die met dergelijke effecten kampt, ook in middelgrote en kleine steden zien we inmiddels dergelijke effecten in meer of mindere mate terug. Gemeenten kunnen overwegen hier zelf beleid op te voeren, willen ze grip houden op de groeiemarkt. Zoals in voorgaand hoofdstuk is aangegeven, wil en moet Harlingen deze grip houden en dit hoofdstuk biedt handvatten op welke manieren dit mogelijk is.

Gemeenten worden door het nationale bestuur vrij gelaten om beleid te voeren op kleinschalige logies. Er zijn dan ook verschillende mogelijkheden en grote verschillen in beleidsvoering tussen gemeenten. Harlingen heeft behoefte aan een toekomstbestendig kader wat betreft dit onderwerp en in dit hoofdstuk wordt dit kader geboden.

Op nationaal niveau biedt het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een handreiking voor gemeenten om met instrumenten te handhaven wat betreft toeristisch verhuur van woningen. Tevens ligt er een wetsvoorstel toeristisch verhuur. Beiden zijn verder toegelicht in H5.2.

In H5.3 is, aan de hand van de in H3 benoemde benchmarkgemeenten, inzicht gegeven in beleid van vergelijkbare gemeenten op kleinschalige logies (met name B&B). Deze inzichten bieden een kader voor het maken van beleidsmatige keuzes. Kijkend naar het reeds vastgestelde beleid in 2010 en de (verwachte) ontwikkelingen in Harlingen specifiek, is een voorstel gedaan voor deze keuzes.

5.2 Landelijke beleidsmatige ontwikkelingen

Behalve op gemeentelijk niveau, wordt er ook op nationaal niveau gewerkt om negatieve effecten (druk op leefbaarheid, woningvoorraad, brandveiligheid, geen gelijk speelveld logiesmarkt) van toeristische verhuur van woonruimte aan te pakken.

1. Handreiking handhaving toeristisch verhuur

Het ministerie van BZK heeft in samenwerking met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een handreiking opgesteld. Deze handreiking brengt (on)mogelijkheden in de huidige wet- en regelgeving in kaart, om negatieve bijverschijnselen rondom toeristisch woningverhuur (bijvoorbeeld via Airbnb of Homeaway) te voorkomen en aan te pakken³. Gemeenten kunnen zelf beslissen in welke mate ze deze regelgeving en instrumenten willen inzetten. Op basis van de huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten een viertal beleidsvarianten toepassen voor het toeristische verhuur van woningen:

- Maximum aantal dagen
- Maximum aantal woningen
- Alleen bepaalde periodes
- Vraag/marktgestuurd en gerelateerd aan bestaand toeristisch aanbod

³ *Handreiking handhaving toeristische verhuur, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019.*
Tip: Behalve wet- en regelgeving, wordt overigens ook een handreiking geboden voor handhavinginstrumenten.

⁴ *Wetsvoorstel Toeristische verhuur van woonruimte, Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, 10336 (2019)*

In H4 is met het vaststellen van de verantwoorde groeirimte reeds ingegaan op vraag/marktgestuurde maatregelen. Verder in dit hoofdstuk wordt ingegaan op maatregelen rondom maximum aantal dagen verhuur en toegestane verhuur in bepaalde periodes.

2. Wetsvoorstel toeristische verhuur

Op moment van de door ons uitgevoerde inventarisatie (augustus 2019) ligt het zogenaamde wetsvoorstel 'toeristische verhuur van woonruimte' ter advies bij de Raad van State⁴. In dit wetsvoorstel worden de volgende drie instrumenten geboden aan gemeenten om verhuur via kleinschalige logies te reguleren. Inmiddels (december 2019) is bekend dat De Raad van State een positief advies heeft afgegeven en dat het wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte nu klaar is voor behandeling in de Tweede Kamer.

De eenmalige registratieverplichting (inzicht)

Hiermee wordt de aanbieder van een woonruimte voor toeristisch verhuur verplicht zich eenmalig gemeentelijk te registreren (kosteloos en digitaal) én dit registratienummer te vermelden bij iedere aanbieding van woonruimte, ongeacht het medium waarop dit gebeurt. Dit geeft de gemeente inzicht door wie, waar en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur.

Het blijkt namelijk dat dit gebrek aan inzicht de belangrijkste oorzaak is voor het niet kunnen handhaven. Tevens zorgt deze verplichting voor het gericht kunnen innen van toeristenbelasting, wat voor een gelijk speelveld met andere logiesaanbieders zorgt.

Meldplicht bij verhuring (regulering)

Voor gebieden waar ernstige negatieve effecten van toeristische woningverhuur worden ervaren, kan een (kwantitatieve) beperking worden ingevoerd om deze effecten te beperken. Indien de eerder benoemde registratieplicht is ingevoerd, kan er een maximum aan aantal dagen per jaar verhuur gesteld worden en moet iedere toeristische verhuring gemeld worden. De inzet van deze maatregel moet echter proportioneel en goed onderbouwd zijn.

Vergunningplicht (regulering)

Waar bovenstaande maatregelen geen uitkomst bieden, kan een gemeente overstappen naar deze meest ingrijpende maatregel. Hier is sprake van indien er ernstige negatieve gevolgen zijn van toeristische verhuur. Met de vergunningsplicht kunnen gemeenten o.a. bepaalde voorwaarden en een maximum stellen aan het aantal vergunningen dat in een bepaald gebied worden afgegeven. Dit kan de gemeente doen indien er ernstige problemen zijn in bepaalde buurten en dit

vraagt om een goede onderbouwing in de huisvestingsverordening. Gemeenten zijn vrij om bovenstaande maatregelen te combineren en hierbij onderscheid te maken tussen verschillende typen toeristische verhuur of deelgebieden. Bij handhaving wordt uitgegaan van een bestuurlijke boete (verder gespecificeerd in wetsvoorstel). In het voorstel wordt uitgegaan van dat de wet op 1 juli 2020 in werking treedt.

Verschillende vergunningensystemen en maatregelen kunnen dus toegepast worden, afhankelijk van waar de situatie om vraagt. Vooralsnog is deze derde maatregel te ingrijpend voor de gemeente Harlingen. Met het voorgestelde kleinschalige logiesbeleid kan de gemeente Harlingen goed de vinger aan de pols houden (zie H5.4). Bij de evaluatie van het logiesbeleid worden de mogelijkheden die deze maatregelen bieden meegenomen.

5.3 Beleid in benchmarkgemeenten

Op de volgende twee pagina's is het beleid rondom kleinschalige logies van 4 geselecteerde benchmarkgemeenten inzichtelijk gemaakt en vergeleken met de notitie 'Bed & Breakfast' van Harlingen uit 2010. Hierbij is onderzocht of een gemeente beleid heeft, gericht op kleinschalige logies en zo ja, welke beleidselementen precies terugkomen hierin. Indien een beleidselement niet specifiek benoemd is, is dit in de tabel aangegeven met ' - '.

Zie H3.4 voor een toelichting op welke wijze de benchmarkgemeenten relevant zijn in de vergelijking met Harlingen.

Hoorn

Gemeente Hoorn heeft per 2013 in de 'Notitie Verblijfsruimten voor Toeristen' beleid vastgelegd, specifiek voor pensions en B&B's. Vakantieverhuur van woningen valt niet onder dit beleid.

Amstelveen

Gemeente Amstelveen heeft per 2019 beleid ingevoerd op vakantie-verhuur en B&B. Beide categorieën hebben eigen regelgeving in de huisvestingsverordening (2018). In de tabel zijn 'VV' (vakantieverhuur woningen) en 'B&B' dan ook onderscheiden, indien er verschil is in

regelgeving. Dit beleid is ingevoerd vanwege de ligging t.o.v. Amsterdam.

Noardeast-Fryslân

Deze Friese gemeente beschikt niet over specifiek beleid op kleinschalige logies. Om toch een beeld te krijgen, is het bestemmingsplan van Dokkum Regiostad (2018) nader bekeken en als uitgangspunt genomen. Hierin zijn wel enkele artikelen met betrekking tot kleinschalige logies opgenomen.

Valkenburg aan de Geul

Veruit de meest toeristische benchmarkgemeente en heeft al sinds 2009 beleid hierop, met hierin uitgebreide definiëring en regelgeving. Opvallend is het aansturen op de ontwikkeling van aanbod op bijzondere locaties zoals monument, beschermd stads- of dorpsgezicht.

Tabel: Beleid kleinschalige logies/B&B's benchmarkgemeenten

BELEIDSELEMENT	HOORN	AMSTELVEEN	NOARDEAST FRYSLÂN	VALKENBURG	HARLINGEN
1. BESTEMMING (NAAST NEVENACTIVITEIT KLEINSCHALIGE VERHUUR)	WONEN EN WOONDOELEINDEN	WONEN	WONEN, AGRARISCH	WONEN, AGRARISCH	WONEN, CENTRUM 2 & 3
2. VERSCHIL BELEID PER DEELGEBIED	JA: ALLEEN MOGELIJK BINNEN BEBOUWDE KOM EN LINTBEOUWING	JA	JA	JA	JA
3. MAG IN EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE/BIJGEBOUW	NEE, TENZIJ BESTEMMING 'WOONDOELEINDEN LITBEOUWNG'	VV: JA B&B: NEE	JA	NEE	NEE
4. MAXIMAAL VLOEROPPERVLAK	40% VAN VLOEROPPERVLAK; MAX 50M2	VV: - B&B: 30% VAN GEBRUIKSOPPERVLAK	30% VAN VLOEROPPERVLAK; MAX 50M2; (O.V. MAX 70M2)	45% VAN VLOEROPPERVLAK MINIMAAL 8 M2 PER GAST	40% VAN VLOEROPPERVLAKTE (EXCL. GEMEENSCHAPPELIJKE RUITES)
5. MAXIMAAL AANTAL EENHEDEN	-	4 SLAAPPLEKKEN IN VASTE SLAAPVERTREKKEN	2 KAMERS	-	2 KAMERS
6. MAXIMUM AANTAL PERSONEN	4 VOLWASSENEN	VV: 4 PER KEER B&B: -	-	6	5
7. VERHUURDER IS ZELF HOOFDBEWONER VAN WONING EN WOONT DAAR OOK	JA	JA	-	-	JA
8. TOEGESTAAN IN HUURWONING IN EIGENDOM VAN WONINGCORPERATIE	NEE	VV: NEE B&B: -	-	-	-
9. MAXIMAAL AANTAL NACHTEN	7 AANEENGESLOTEN NACHTEN	VV: 30 NACHTEN (VERHUUR) PER KALENDERJAAR B&B: -	2 WEKEN AANEENGESLOTEN	JA; DUUR NIET GESPECIFICEERD	-
10. PARKEREN OP EIGEN TERREIN	JA, TENZIJ IN ONMIDDELIJKE NABIJHEID VOLDOENDE PARKEERGELEGENHEID AANWEZIG IS	VV: - B&B: JA, MINIMAAL 1 PARKEERPLAATS OP EIGEN TERREIN PER GASTENKAMER	ANDERS: MAG GEEN NADELIGE EFFECT VOOR VERKEER OF PARKEREN OPTREDEN	JA, TENZIJ NAAR OPENBARE PARKEERGELEGENHEID BINNEN 300M KAN AFGEWOKEN WORDEN	ACTIVITEIT MAG GEEN AANMERKELIJKE TOENAME VAN DE VERKEERSBELASTING TOT GEVOLG HEBBEN (VERDER NIET GESPECIFICEERD)

Tabel: Beleid kleinschalige logies/B&B's benchmarkgemeenten (vervolg)

BELEIDSELEMENT	HOORN	AMSTELVEEN:	VALKENBURG	NOARDEAST FRYSLÂN	HARLINGEN
11. ALCOHOL SCHENKEN TOEGESTAAN	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
12. NACHTREGISTER	JA	JA	JA	JA	JA
13. AANKOMST MOET GEMELD WORDEN BIJ DE GEMEENTE	-	JA	-	-	MELDPlicht BIJ AANVANG B&B
14. AFDRAGEN TOERISTENBELASTING	JA	JA	JA	JA	JA
15. MELDPlicht BIJ BUREN	-	VV: JA B&B: -	-	-	-
16. MAG GEEN BELEMMERING ZIJN VOOR OMLIGGENDE BEDRIJVEN EN ER MOET GOED WOON- EN LEEF KWALITEIT WORDEN GEGARANDEERD	JA	-	JA	JA	GEEN AFBREUK VEROORZAKEN AAN DE VOLGENS HET BESTEMMINGSPAN GEGEVEN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN VAN AANGRENZENDE GRONDEN EN BOUWWERKEN
17. OVERIG	B&B IS WEL TOEGESTAAN IN WOONHUIS, MAAR NIET IN WOONGEBOUW (BIJV. APPARTEMENTENCOMPLEX)	-	PAND MOET AANGEMERKT ZIJN ALS KARAKTERISTIEK, RIJKSMONUMENT, BESCHERMD STADS- OF DORPSGEZICHT OF HEEFT MINIMALE INHOUD VAN 600M3, IS (HALF)VRIJSTAAND	-	MAG NIET ALS ZELFSTANDIGE WOONEENHEID FUNCTIONEREN (O.A. GEEN EIGEN KOOKGELEGENHEID) B&W BEHOUDEN RECHT OM, INDIEN SITUATIE AANLEIDING GEEFT, NADERE EISEN TE STELLEN OMTREND EEN B&B VOORZIENING

5.4 Eisen en randvoorwaarden

Huidige situatie

In 2010 is de notitie 'Bed & Breakfast' voor de gemeente Harlingen vastgesteld om duidelijkheid te bieden naar burger en gemeente toe bij aanvragen van kleinschalige logies. Het aanbod is sinds 2010 echter sterk veranderd. In deze beleidsnotitie staat dat de verwachting is dat "de markt zich in deze sector zelf reguleert en dat daardoor de B&B voorzieningen onder de genoemde voorwaarden 'vrij' gelaten kunnen worden". Ondanks dat de beleidsnotitie in 2010 een flink aantal kaders biedt, vraagt de sterke historische en verwachte groei (zie H3 en H4) om mogelijke herijking van deze beleidsnotitie en specifiekere regelgeving. Om inzicht te bieden in deze specifiekere regelgeving is in de tabel in dit hoofdstuk het huidige beleid en het voorgestelde beleid separaat uitgewerkt.

Voorgestelde beleid

Naast de huidige regelgeving wordt op de volgende pagina's ook het voorgestelde beleid in beeld gebracht. Om tot een goede regelgeving te komen, dient eerst goed afgebakend te worden wanneer een accommodatie precies kleinschalig is en wanneer een accommodatie juist bedrijfsmatig geëxploiteerd wordt. Factoren als capaciteit, vloeroppervlak en bestemming spelen hierin een belangrijke rol.

Mede op basis van de huidige marktopbouw (H3) en de kwalitatieve en kwantitatieve groeipotentie (H4) wordt een voorstel voor kaders geboden waarbinnen het toekomstige beleid kan worden opgesteld. Enkele aspecten verdienen een aanvullende toelichting, deze zijn geaccentueerd met een asterisk (*).



Bij het verhuren van kamers, woningen en appartementen lopen de motieven van aanbieders en gebruikers (doelgroepen) door elkaar heen. Hierdoor ontstaat een zogenaamd grijs gebied tussen toeristisch en permanent gebruik, maar ook tussen het bedrijfsmatig aanbieden van logies of als nevenactiviteit. Grofweg zijn er 3 vormen van verhuur te onderscheiden:

1. **Toeristisch-recreatief, ondergeschikt:** De verhuurder is hoofdbewoner van het pand. Verhuurt het pand bijvoorbeeld als B&B of vakantie appartement, al dan niet met ontbijt of eigen kookgelegenheid.
2. **Toeristisch-recreatief, bedrijfsmatig:** Particuliere belegger is eigenaar van het pand, maar woont daar zelf niet. Het pand wordt ingezet voor toeristische verhuur en short-stay, bijvoorbeeld als vakantiewoningen of -appartement (géén hotel, camping).
3. **Gewone verhuur.** Particuliere belegger is eigenaar van het pand, maar woont daar zelf niet. Het pand wordt ingezet voor de vrije sector huurmarkt.

De **derde vorm** heeft betrekking op wonen en staat los van de toeristische logiesmarkt. De **eerste vorm** is de klassieke B&B en particuliere vakantiewoning verhuur (al dan niet met ontbijt/kookgelegenheid). De toeristisch-recreatieve functie is ondergeschikt

aan de hoofdfunctie (wonen), is daarmee kleinschalig en niet bedrijfsmatig. Het is met name **de tweede vorm** die in het grijze gebied opereert. Doordat de verhuurder zelf niet in het pand woont, is het aanbieden van logies geen ondergeschikte activiteit, maar de hoofdactiviteit. Daarmee heeft het, ondanks dat het misschien kleinschalig is, een bedrijfsmatige insteek. De randvoorwaarden voor het aanbieden van deze logies verschillen echter met die waar andere bedrijfsmatige toeristische logiesaanbieders (hotels, campings) aan moeten voldoen. Het is deze vorm van verhuur die enerzijds voor een onbedoeld ongelijk speelveld op de toeristische markt zorgt en anderzijds mogelijk voor druk op de woningmarkt.

Met het oog op de mogelijke toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in het Westerzeedijkgebied, het ongelijke speelveld en de druk op de woningmarkt die reeds worden ervaren, **adviseren wij de gemeente om deze tweede vorm van verhuur voor een periode van ten minste vijf jaar niet te faciliteren.** Het gaat hier specifiek om de tweede vorm van verhuur van woningen, het bedrijfsmatig recreatief verhuren zodat er van wonen als hoofdfunctie geen sprake meer is of kan zijn. We adviseren dus enkel de eerste vorm voor nieuwe aanbodontwikkelingen te hanteren, met de berekende 'aanbodgrens' uit H4 (zie pagina 26).

Het voorgestelde beleid op de volgende pagina's gaat dan ook specifiek in op het controleren en reguleren dat de recreatieve verhuur ondergeschikt is (en blijft) aan de hoofdfunctie wonen. Met andere woorden, het beleid is voor de komende vijf jaar toegespitst op vorm 1. Als een initiatief niet aan deze beleidsregels voor kleinschalige logies in Harlingen voldoet, verleent de gemeente in principe geen medewerking aan het voorstel.

Verder is het van belang dat de kleinschalige logiesaccommodatie geen belemmering vormt voor omliggende bedrijven en een goed woon- en leefkwaliteit blijft gegarandeerd: de navolgende beleidspunten dragen hier allen aan bij.

Tot slot is de scheidslijn tussen toeristisch verblijf, short-stay en permanent verblijf momenteel niet scherp. Volgens de Wet Basisregistratie Personen (BRP) moet een persoon zich inschrijven in de Gemeentelijk Basisadministratie Persoonsgegevens (GBP) wanneer hij/zij er langer dan 4 aaneengesloten maanden verblijft. **Ons advies is om geen onderscheid te maken tussen verschillende soorten gebruikers.** Toeristisch-recreatieve logies zijn bedoeld voor een

kortdurend (toeristisch) verblijf, maar mensen die tijdelijk woonruimte zoeken, kunnen kortdurend in een logiesaccommodatie of andere overnachtingsvoorziening verblijven. **Zolang dit de grens van 4 aaneengesloten maanden niet overschrijdt, wordt het niet als bedrijfsmatige verhuur gezien.**

NB. Huisvesting van arbeidsmigranten vindt een plek in de woonvisie.

Evaluatie

Voor het einde van de periode van 5 jaar vindt een evaluatie plaats van het kleinschalige logiesbeleid en de situatie van de toeristische markt en de woningmarkt. Een tussentijdse evaluatie vindt in het derde jaar plaats om een de vinger goed aan de pols te houden.

Beleid rondom kleinschalige logies Harlingen

APARTE BELEIDSNOTITIE KLEINSCHALIGE VERHUUR/B&B'S	HUIDIG BELEID (2010)	VOORGESTELD BELEID
1. BESTEMMING (NAAST NEVENACTIVITEIT KLEINSCHALIGE VERHUUR)*	WONEN, CENTRUM 2 & 3	WONEN, AGRARISCH, CENTRUM 2 & 3
2. VERSCHIL BELEID PER DEELGEBIED*	JA	JA, ZIE PUNT 5 EN 6
3. MAG IN EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE/BIJGEBOUW*	NEE	JA, MAAR BINNEN BESTAAND HOOFDGEBOUW OF BIJGEBOUW
4. MAXIMAAL VLOEROPPERVLAK	40% VAN VLOEROPPERVLAKTE (EXCL. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES)	MAXIMAAL 45% (EXCL. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES)
5. MAXIMAAL AANTAL EENHEDEN	2 KAMERS	MAXIMAAL 5 VERHUUR EENHEDEN (KAMERS, APPARTEMENTEN, ETC.); CENTRUM 2 & 3 MAXIMAAL 2 EENHEDEN
6. MAXIMUM AANTAL PERSONEN*	5	MAXIMAAL 10 PERSONEN; CENTRUM 2 & 3 MAXIMAAL 5 PERSONEN
7. VERHUURDER IS ZELF HOOFDBEWONER VAN WONING EN WOONT DAAR OOK*	JA	JA, BEDRIJFSMATIGE VERHUUR NIET TOEGESTAAN
8. TOEGESTAAN IN HUURWONING IN EIGENDOM VAN WONINGCORPORATIE*	-	NEE
9. MAXIMALE VERHUUR*	-	NIET PERMANENT, MAXIMAAL 4 AANEENGESLOTEN MAANDEN
10. PARKEREN OP EIGEN TERREIN*	ACTIVITEIT MAG GEEN AANMERKELIJKE TOENAME VAN DE VERKEERSBELASTING TOT GEVOLG HEBBEN (VERDER NIET GESPECIFICEERD)	JA, OF PASSEND BINNEN PARKEERNORM VOOR VERBLIJFSRECREATIE. PARKEERCAPACITEIT CORRESPONDEERT MET AANTAL AANGEBODEN VERHUUR EENHEDEN (ZIE PUNT 5)

Beleid rondom kleinschalige logies Harlingen

APARTE BELEIDSNOTITIE KLEINSCHALIGE VERHUUR/B&B'S	HUIDIG BELEID (2010)	VOORGESTELD BELEID
11. ALCOHOL SCHENKEN TOEGESTAAN	NEE	NEE
12. NACHTREGISTER	JA	JA
13. AANKOMST MOET GEMELD WORDEN BIJ DE GEMEENTE	MELDPlicht BIJ AANVANG B&B	MELDPlicht BIJ AANVANG LOGIESVERHUUR
14. AFDRAGEN TOERISTENBELASTING	JA	JA
15. MELDPlicht BIJ BUREN*	-	JA
16. MAG GEEN BELEMMERING ZIJN VOOR OMLIGGENDE BEDRIJVEN EN WONINGEN EN ER MOET EEN GOED WOON- EN LEEF KWALITEIT WORDEN GEGARANDEERD	GEEN AFBREUK VEROORZAKEN AAN DE VOLGENS HET BESTEMMINGSPLAN GEGEVEN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN VAN AANGRENZENDE GRONDEN EN BOUWWERKEN	GEEN AFBREUK VEROORZAKEN AAN DE VOLGENS HET BESTEMMINGSPLAN GEGEVEN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN VAN AANGRENZENDE GRONDEN EN BOUWWERKEN
17. OVERIG*	MAG NIET ALS ZELFSTANDIGE WOONEENHEID FUNCTIONEREN (O.A. GEEN EIGEN KOOKGELEGENHEID) B&W BEHOUDEN RECHT OM, INDIEN SITUATIE AANLEIDING GEEFT, NADERE EISEN TE STELLEN OMTREND EEN B&B VOORZIENING	GEEN BEPERKINGEN M.B.T. EIGEN KOOKGELEGENHEID B&W BEHOUDEN RECHT OM, INDIEN SITUATIE AANLEIDING GEEFT, NADERE EISEN TE STELLEN OMTREND EEN KLEINSCHALIGE VOORZIENING

5.5 Toelichting beleidskeuzes

Enkele mogelijke beleidskeuzes verdienen toelichting, welke hieronder wordt gegeven. De nummers corresponderen met de nummering in voorgaande tabel.

1. Bestemming: Wonen, agrarisch, centrum 2 & 3

Het pand waarin de logiesaccommodatie is gevestigd, heeft een woonbestemming of heeft 'wonen' als hoofdfunctie. Het aanbieden van logies is een ondergeschikte functie en een nevenactiviteit. Dit is een duidelijk onderscheid met zelfstandige logiesaccommodaties, welke bedrijfsmatig zijn en daarmee andere bestemmingen hebben (bv. horeca, recreatie).

2. Verschil beleid per deelgebied: Ja

Het is wenselijk om per deelgebied verschil in beleid te hebben en dan specifiek voor het centrumgebied ten opzichte van overige deelgebieden. Dit heeft alles te maken met dat de gemeente dient te voorzien in een goed woon- en leefklimaat (zie punt 16). Door de verhuur van kleinschalige logies neemt de druk toe, wat zich met name uit in een hoge(re) parkeerdruk (zie punt 10). Daarom stellen we voor om voor het centrumgebied een lager maximum te stellen aan het aantal verhuureenheden en het aantal personen (gasten), zie punt 5

en 6. Dit lagere maximum in het centrumgebied is in lijn met het huidige B&B-beleid.

3. Mag in een zelfstandige woonruimte/bijgebouw: Ja, maar binnen bestaand hoofdgebouw of bijgebouw

De kleinschalige logiesaccommodatie dient binnen de bestaande legale woonbebouwing en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen te worden gerealiseerd en mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. De hoofdfunctie wonen blijft gehandhaafd, bijgebouwen mogen op een later moment niet voor permanente bewoning worden gebruikt.

Let op: hiermee is ons advies dus dat er (na datum van het vaststellen beleid) geen nieuwe bijgebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van het aanbieden van logiesaccommodaties.

6. Maximaal aantal personen: 10

We stellen voor het maximaal aantal personen dat in de logies kan overnachten aan te laten sluiten op het Besluit omgevingsrecht⁵ waarbij aanvullende eisen voor het brandveilig gebruik van een bouwwerk gelden indien nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 personen. Daarnaast is het aanbieden van logies aan meer dan 10 personen niet meer kleinschalig en ondergeschikt van aard en krijgt het een bedrijfsmatig karakter.

Bij punt 2 wordt een verschil in beleid per deelgebied voorgesteld op de punt. Voor bestemming centrum 2 & 3 (centrumgebied) stellen we een maximum van 5 personen voor. Dit hangt samen met een maximum van 2 verhuureenheden in het centrumgebied i.p.v. 5 eenheden voor andere deelgebieden (zie punt 5).

7. Verhuurder is zelf hoofdbewoner van woning en woont daar ook: Ja

De logiesaanbieder is de hoofdbewoner of eigenaar van het pand en staat op dat adres ingeschreven in het Gemeentelijk Basisadministratie Persoonsgegevens (GBP). Dit volgt uit het uitgangspunt dat de kleinschalige logiesaccommodatie ondergeschikt is aan de woonfunctie. Indien de eigenaar van het pand niet zelf op het adres woont, is het aanbieden van logies niet van ondergeschikte aard, maar heeft het een zelfstandige, bedrijfsmatige aard.

8. Toegestaan in huurwoning in eigendom van woningcorporatie: Nee

Het toestaan om dit aanbod ook kortdurend en recreatief te gebruiken, leidt tot het onttrekken van woningen uit dit aanbodsegment. Uit gesprekken met makelaars is duidelijk geworden dat dit niet gewenst is, dergelijk aanbod is momenteel beperkt van omvang.

9. Maximale verhuur: Niet permanent, termijn nader te bepalen

Om permanente bewoning en bedrijfsmatige exploitatie tegen te gaan dient een maximum aantal nachten verblijf te worden ingesteld, zie ook pagina 36. Hierbij maken we geen onderscheid tussen toerist, zakelijk of tijdelijk onderkomen. Ons advies is om dit maximaal 4 aaneengesloten maanden te laten zijn, om dat na die periode iemand zich officieel in het GBP moet inschrijven en de verhuur daarmee niet meer tijdelijk van aard is.

10. Parkeren op eigen terrein: Ja

Indien het fysiek niet mogelijk is om (voldoende) parkeercapaciteit te realiseren op eigen terrein, wijkt logiesbeleid doorgaans uit naar openbare parkeergelegenheid binnen een bepaalde straal. Binnen het huidige parkeersysteem in Harlingen parkeren gasten van (kleinschalige) logies in het centrum met een bezoekerskaart. Dit geeft door de groei van het logiesaanbod (steeds meer) druk op de

⁵ Besluit omgevingsrecht 2019: Artikel 2.2

parkeergelegenheid voor bewoners. Uitgangspunt voor het beleid is dat een activiteit niet tot hinder/druk voor de omgeving en de leefbaarheid leidt (punt 16). In het geval van parkeren van gasten van kleinschalige logies in het centrumgebied van Harlingen is te beargumenteren dat dit wél het geval is, zie ook punt 2. Voor Harlingen stellen we het volgende voor: parkeren van gasten vindt indien mogelijk op eigen terrein plaats, of voldoet aan de parkeernorm voor verblijfsrecreatie zoals die in de parkeernormennota is opgenomen. Indien dit niet mogelijk is dient de parkeernorm afgekocht te worden.

15. Meldplicht bij burens: Ja

Om eventuele overlast tegen te gaan en de leefbaarheid te bevorderen stellen we voor een meldplicht bij burens in te voeren. Hierbij zijn verhuurders verplicht om burens te informeren en contactgegevens (waaronder het telefoonnummer) te delen.

17. Overig

Daarnaast kan er op termijn overwogen worden om kwaliteitscriteria te stellen aan panden waarin verhuur plaatsvindt. Hiermee kan gestimuleerd worden dat kleinschalige logies het toeristisch profiel van Harlingen (zie H2.1) versterken. Zie ook het voorbeeld van Valkenburg, genoemd aan het begin van H5.3.

06

Conclusies en aanbevelingen



6.1 Conclusies

Uit het voorgaande wordt het volgende geconcludeerd:

- De kleinschalige logiesmarkt - toeristisch woningverhuur en B&B – is in Harlingen met ruim 60 accommodaties groot van omvang. Dit kleinschalige aanbod – met name gevestigd in het centrumgebied - vertegenwoordigt bijna een kwart van de totale hotel- en B&B markt.
- Gezien het toeristische profiel en identiteit van de gemeente Harlingen en de potenties om deze kwaliteiten provinciaal verder uit te bouwen zijn er kansen voor meer kleinschalig logiesaanbod.
- Het is in onze optiek verantwoord om op de middellange termijn positief tegenover extra ondergeschikt kleinschalig aanbod te staan. De groeipotentie is mede afhankelijk van de ontwikkeling van het hotelaanbod. Indien er geen substantiële wijzigingen optreden voor het hotelaanbod, is er voor kleinschalige logies gemeentebreed een groeipotentie voor 52-58 kamers tot en met 2024. Een verdere toeristische doorontwikkeling – weergegeven als scenario C – rechtvaardigt meer logiesaanbod.
- Indien de hotelcapaciteit wordt vergroot, heeft dit impact op de groeiruimte voor kleinschalige logies. Hotels verwijzen momenteel naar het kleinschalige aanbod in drukke perioden en richten zich deels op dezelfde markten als het kleinschalige logies. Dit houdt in dat eventuele nieuwe hotelcapaciteit qua omvang niet één op één ten koste gaat van de potentiële groei voor kleinschalig aanbod, maar ook gepaard gaat met markvergroting.
- Het huidige (B&B) beleid dateert van 2010 en sluit niet geheel aan bij de huidige tijdsgeest. Er is sprake van een ongelijk speelveld tussen kleinschalig aanbod en de toeristische markt en de druk op de woningmarkt wordt groter. Daarom is het belangrijk om regie te nemen op het kleinschalige aanbod en het beleid uit te breiden en aan te scherpen. Door hogere eisen te stellen aan nieuw aanbod, moeten de spelregels duidelijker worden. Er ontstaat evenwicht tussen de regels voor zowel het professionele als het ondergeschikte kleinschalige aanbod, een goed woon- en leefklimaat blijft geborgd én de toeristische kwaliteiten en groeimogelijkheden van de gemeente Harlingen worden benut.

6.2 Aanbevelingen

Op basis van voorgaande conclusies bevelen wij het volgende aan:

- Het **huidig (B&B) beleid te vervangen** door beleid voor ondergeschikte kleinschalige logiesaccommodaties (zie voorstellen in H5). Wij adviseren hierbij geen onderscheid te maken tussen verschillende soorten kleinschalige logiesaccommodaties.
- Ontwikkelingen van het kleinschalige logiesaanbod **in samenhang** te zien met ontwikkelingen in de hotelmarkt. Een impuls in het hotelaanbod heeft immers consequenties voor de groeipotenties van het kleinschalige logiesaanbod.
- Met het oog op de mogelijke toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in het Westerzeedijkgebied, het ongelijke speelveld en de druk op de woningmarkt die reeds worden ervaren, adviseren wij de gemeente om het bedrijfsmatig recreatief verhuren van kleinschalig aanbod (zodat er van wonen als hoofdfunctie geen sprake meer is of kan zijn, m.a.w. vorm 2 van p.33) niet meer te faciliteren voor een periode van ten minste vijf jaar.

Voor het einde van de periode van vijf jaar vindt een **evaluatie** plaats van het kleinschalige logiesbeleid en de situatie van de toeristische markt en de woningmarkt. Een tussentijdse evaluatie vindt in het derde jaar plaats om een de vinger goed aan de pols te houden.



- Het voorgestelde beleid gaat dan ook specifiek in op het controleren en reguleren dat de **recreatieve verhuur ondergeschikt is (en blijft) aan de hoofdfunctie wonen**. Als een initiatief niet aan deze beleidsregels voor kleinschalige logies in Harlingen voldoet, verleent de gemeente in principe geen medewerking aan het voorstel.
- Het aanbieden van kleinschalige logies is in principe in strijd met een **woonbestemming**. Er wordt immers met regelmaat en tegen betaling door wisselende personen gebruikt gemaakt van de logiesmogelijkheden op een perceel, waarvoor wordt geadverteerd. Eerder heeft de Raad van State beoordeeld dat dergelijke activiteiten een bedrijfsmatig karakter hebben (m.a.w. geen aan huis gebonden beroep, maar bedrijf) en daarmee niet passen binnen de woonbestemming of woonfunctie, tenzij dit op andere wijze is geregeld in het vigerend bestemmingplan.
- Met een **omgevingsvergunning** kan geregeld worden dat ondergeschikte kleinschalige logies toch mogelijk zijn. Tevens stelt dit de gemeente in staat om overzicht te houden op het aanbod.
- **Overgangsrecht** met betrekking tot bestaande gevallen: De huidige aanbieders van kleinschalige logies mogen de exploitatie van hun kleinschalige logies op het aangegeven perceel blijven voortzetten. Het is niet toegestaan de grootte van het perceel zonder toestemming te vergroten en/of het gebruik van het perceel te intensiveren.

ZKA LEISURE CONSULTANTS
Brugstraat 1A
5211 VS 's-Hertogenbosch

088 - 210 02 50
info@zka.nl
www.zka.nl

Luc van den Boogaart
Martine Mollema
Bennie Roelands



Vergaderjaar 2019–2020

35 353

Wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte (Wet toeristische verhuur van woonruimte)

Nr. 2

VOORSTEL VAN WET

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten
Alzo Wij in overweging genomen hebben dat het wenselijk is de gemeente ter bevordering van de uniformiteit en de handhaafbaarheid nieuwe instrumenten te geven voor het toezicht op en de handhaving van de ongewenste neveneffecten van de toeristische verhuur van woonruimte;

Zo is het dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

De Huisvestingswet 2014 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1, eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel d wordt «Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst» vervangen door «Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties».

2. Onder verlettering van de onderdelen h tot en met j tot i tot en met k, wordt een onderdeel ingevoegd luidende:

h. *toeristische verhuur*: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen;

B

Artikel 2, tweede lid, komt te luiden:

2. De gemeenteraad kan van zijn bevoegdheden op grond van:
- de artikelen 12 en 13, alsmede, voor zover daartoe noodzakelijk, van die op grond van artikel 7, of
 - de artikelen 23a tot en met 23c, voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving, ook gebruik maken indien daartoe geen noodzaak is vanuit het oogpunt van het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

C

Het opschrift van paragraaf 1 van hoofdstuk 4 komt te luiden:

§ 1. Woonruimtevoorraadbeheer

D

In de aanhef van artikel 21 wordt «aangewezen categorie gebouwen» vervangen door «aangewezen categorie woonruimte» en wordt «wijk» vervangen door «gebied».

E

Artikel 23 wordt als volgt gewijzigd:

- Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» geplaatst.
- Na het eerste lid (nieuw) wordt een lid toegevoegd, luidende:
 - In afwijking van artikel 2:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, stellen burgemeester en wethouders de elektronische weg open voor de aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22.

F

Na artikel 23 wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

§ 1a. Toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 23a

- Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad of het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie woonruimte en gelegen in een in die verordening aangewezen gebied, voor een in die verordening omschreven vorm van toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.
- Een registratienummer als bedoeld in het eerste lid, wordt aangevraagd door de degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur.

Artikel 23b

- Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 23a, kan hij in die huisvestingsverordening tevens bepalen dat het verboden is een op basis van dat artikel aangewezen categorie van woonruimte die gelegen is in een in die verordening aangewezen gebied voor een in de verordening omschreven vorm van toeristische verhuur meer dan een in

die verordening bepaald aantal nachten per jaar in gebruik te geven voor toeristische verhuur.

2. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, kan hij in de huisvestingsverordening bepalen dat het verboden is de woonruimte in gebruik te geven voor toeristische verhuur, zonder deze verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.

3. Een melding als bedoeld in het tweede lid, wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur.

Artikel 23c

1. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 23a, kan hij in die huisvestingsverordening tevens bepalen dat het verboden is een op basis van dat artikel aangewezen categorie van woonruimte die gelegen is in een in de verordening aangewezen gebied voor een in de verordening omschreven vorm van toeristische verhuur in gebruik te geven indien daarvoor geen vergunning is verleend door burgemeester en wethouders.

2. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, kan hij in de huisvestingsverordening bepalen dat een vergunning als bedoeld in dat lid, slechts wordt afgegeven voor een in die verordening aangegeven termijn.

3. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid, wordt aangevraagd door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur.

Artikel 23d

1. In afwijking van artikel 2:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht kan het registratienummer, bedoeld in artikel 23a, uitsluitend via elektronische weg worden aangevraagd.

2. Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor de inrichting van het systeem ten behoeve van het afgeven van het registratienummer, bedoeld in artikel 23a, en voor de verwerking van persoonsgegevens in dit systeem. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld omtrent de inrichting van dit registratiesysteem.

3. De persoonsgegevens die verwerkt worden in het kader van de aanvraag van het registratienummer, bedoeld in artikel 23a, kunnen ook verwerkt worden voor:

a. het toezicht op de naleving van de krachtens artikel 2 van de Woningwet gegeven voorschriften vanuit het oogpunt van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid van de woonruimte, en

b. de heffing en invordering van de toeristenbelasting, bedoeld in artikel 224 van de Gemeentewet.

Artikel 23e

1. In afwijking van artikel 2:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht kan de melding, bedoeld in artikel 23b, tweede lid, uitsluitend via elektronische weg worden gedaan.

2. Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor de inrichting van het systeem ten behoeve van de melding, bedoeld in artikel 23b, tweede lid, en voor de verwerking van persoonsgegevens in dit systeem.

3. De persoonsgegevens die verwerkt worden in het kader van de melding, bedoeld in artikel 23b, tweede lid, kunnen ook verwerkt worden voor de heffing en invordering van de toeristenbelasting, bedoeld in artikel 224 van de Gemeentewet.

Artikel 23f

In afwijking van artikel 2:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, stellen burgemeester en wethouders de elektronische weg open voor de aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 23c, eerste lid.

G

In de artikelen 24, 25 eerste en derde lid, 26 eerste lid, aanhef en tweede lid, wordt «bedoeld in artikel 21 of 22» vervangen door «bedoeld in artikel 21, artikel 22, eerste lid, of artikel 23c, eerste lid».

H

Artikel 26, eerste lid, onderdeel a, komt te luiden:

a. de houder van die vergunning niet binnen een jaar nadat die vergunning onherroepelijk is geworden is overgegaan tot:

1°. onttrekking als bedoeld in artikel 21, onderdeel a;

2°. samenvoeging als bedoeld in artikel 21, onderdeel b;

3°. omzetting als bedoeld in artikel 21, onderdeel c;

4°. verbouwing als bedoeld in artikel 21, onderdeel d;

5°. onderscheidenlijk tot inschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten, of

6°. toeristische verhuring als bedoeld in artikel 23c, eerste lid;

I

Aan artikel 33 wordt een lid toegevoegd luidende:

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot oplegging van een last onder bestuursdwang ter handhaving van artikel 5:20, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, voor zover het betreft de verplichting tot het verlenen van medewerking aan de krachtens het eerste lid aangewezen ambtenaren.

J

Artikel 35 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22» vervangen door «bedoeld in artikel 8, eerste en tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, of artikel 23c, eerste lid».

2. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. Onder vervanging van «, en» aan het slot van onderdeel a door een puntkomma en verlettering van onderdeel b tot onderdeel c wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

b. het bedrag dat is vastgesteld voor de tweede categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van het verbod, bedoeld in de artikelen 23a, eerste lid, of 23b, tweede lid;

c. In onderdeel c (nieuw) wordt «bedoeld in de artikelen 8, tweede lid, 21 of 22» vervangen door «bedoeld in de artikel 8, tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, artikel 23b, eerste lid, of artikel 23c, eerste lid» en wordt de puntkomma aan het slot vervangen door «, en».

d. Na onderdeel c (nieuw) wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

d. het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van een verbod als bedoeld in artikel 8, tweede lid, artikel 21, artikel 23b, eerste lid, of artikel 23c, eerste lid, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

K

Artikel 51 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 23a, geldt voor aanbieders die hun woonruimte al voor de inwerkingtreding van het verbod aanboden voor toeristische verhuur het verbod bedoeld in dat artikel niet eerder dan zes maanden na de inwerkingtreding ervan.

2. Het tweede, derde en zesde lid vervallen onder vernummering van het vierde en vijfde lid tot tweede en derde lid.

L

Artikel 52 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» geplaatst.

2. Na het eerste lid (nieuw) wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. Onze Minister zendt binnen vijf jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de wet van [datum] tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte (Wet toeristische verhuur van woonruimte) aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van die wet in de praktijk.

ARTIKEL II

Indien artikel 4.3 van de Omgevingswet in werking treedt of is getreden komt artikel 23d, derde lid, onderdeel a, van de Huisvestingswet 2014 te luiden:

a. het toezicht op de naleving van de krachtens artikel 4.3 van de Omgevingswet gegeven voorschriften vanuit het oogpunt van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid van de woonruimte, en.

ARTIKEL III

1. Indien het bij koninklijke boodschap van 10 juli 2019 ingediende voorstel tot wijziging van de Algemene wet bestuursrecht en enkele andere wetten in verband met het nieuwe omgevingsrecht en nadeelcompensatierecht (35 256) tot wet is of wordt verheven en artikel 1, onderdeel C van die wet eerder is getreden of treedt dan artikel 1, onderdeel H, van deze wet, vervalt artikel 1, onderdeel H, van deze wet.

2. Indien het bij koninklijke boodschap van 10 juli 2019 ingediende voorstel tot wijziging van de Algemene wet bestuursrecht en enkele andere wetten in verband met het nieuwe omgevingsrecht en nadeelcompensatierecht (35 256) tot wet is of wordt verheven en artikel 1, onderdeel C, van die wet later in werking treedt dan artikel 1, onderdeel H,

van deze wet, vervalt het derde lid van artikel 33 van de Huisvestingswet 2014.

ARTIKEL IV

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister voor Milieu en Wonen,