Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Besluit eerste wijziging Huisvestingsverordening in verband met wet toeristische verhuur

Beleidsveld	Economische zaken
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Marlies van Lijden
Kenmerk	8619864
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1 De eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, vast te stellen met daarin de volgende aanpassingen:
   a. Een registratieplicht voor het aanbieden van een woonruimte voor alle vormen van toeristische verhuur;
   b. Een maximum van 60 nachten verhuur per jaar voor particuliere vakantieverhuur
   c. Een meldplicht per verhuring voor particuliere vakantieverhuur;
   d. De mogelijkheid voor het college om een digitaal platform een publicatieverbod op te leggen van een woonruimte die het maximum van 60 nachten al bereikt heeft;
   e. De mogelijkheid voor het college om een verbod tot toeristische verhuur op te leggen aan een aanbieder die binnen vijf jaar meer dan drie overtredingen van de regels voor toeristische verhuur begaat en deze verhuurder laten blokkeren;
   f. Opnemen van de bestuurlijke boetebedragen voor overtredingen van de verboden en verplichtingen uit deze verordening in de tabel in bijlage 2 van de Huisvestingsverordening.

2 Burgemeester en wethouders te mandateren om de inwerkingtreding van de meldplicht per verhuring op een nader te bepalen tijdstip in te laten gaan.

3 Vooralsnog geen gebruik te maken van de mogelijkheid om, naast een registratieplicht en een meldplicht per verhuring, ook een vergunningplicht in te stellen voor particuliere vakantieverhuur op grond van artikel 23c Huisvestingswet.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Het voorstel is om een verbod in de huisvestingsverordening op te nemen om woonruimte zonder vermelding van het registratienummer aan te bieden voor alle vormen van toeristische verhuur. Dat betekent dat dit verbod gaat gelden voor zowel particuliere vakantieverhuur als voor Bed & Breakfast en andere tijdelijk verhuur aan personen die niet ingeschreven staan in de gemeentelijke basisadministratie. Daarnaast wordt voorgesteld om voor vakantieverhuur het maximum van 60 nachten per jaar dat de gemeenteraad in 2018 heeft vastgesteld, ook in de huisvestingsverordening op te nemen en het college de bevoegdheid te geven op een nader te bepalen tijdstip voor vakantieverhuur ook een meldplicht per verhuring in te stellen.

Met de registratieplicht en de meldplicht per verhuring kunnen we woonruimten beter beschermen tegen ongewenste effecten van de toeristische verhuur en hebben we betere handvatten om op te treden bij overlast. Het opnemen van een registratieplicht en een meldplicht in de Huisvestingsverordening is dan ook noodzakelijk om grip te houden op het gebruik van de Utrechtse woningvoorraad. Een vergunningplicht is daarvoor nu nog een te zwaar instrument en kan pas worden ingevoerd wanneer aangetoond wordt dat de registratieplicht en meldplicht onvoldoende effect blijken te sorteren. De meldplicht per verhuring kan pas in werking treden, wanneer het meldsysteem is ingericht en er extra middelen voor het toezicht en handhaving op deze meldplicht beschikbaar zijn

Context

Aanleiding

Het verhuren van woonruimte aan toeristen heeft zich ook in Utrecht stormachtig ontwikkeld. Inmiddels zijn er in Utrecht zo'n 2000 adressen actief op het platform Airbnb. De Universiteit van Utrecht heeft berekend dat deze adressen zo'n 25 – 30% van de totale overnachtingssector in Utrecht uitmaken. Daarnaast zien we ook een groei van het aantal woningen, dat verhuurd wordt als Bed and Breakfast of als tijdelijk verblijf (short stay) en een verdere spreiding hiervan naar wijken buiten de binnenstad. Het verschil tussen particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast is dat bij particuliere vakantieverhuur de eigenaar/hoofdbewoner niet in de woning aanwezig is tijdens de verhuring en bij Bed & Breakfast juist wel. Ook mag bij Bed & Breakfast maar een deel van de woning verhuurd worden en wordt bij particuliere vakantieverhuur doorgaans de gehele woning verhuurd. In de door de gemeenteraad vastgestelde toeristische beleidsnotitie 'live like a local' (2015) wordt social travelling zoals Airbnb een welkome aanvulling op het reguliere (hotel-) aanbod genoemd. Maar het is niet de bedoeling dat toeristische verhuur ten koste gaat van de beschikbaarheid van woningen of leidt tot vermindering van leefbaarheid doordat er de sociale cohesie in een buurt afneemt of er overlast ontstaat.

Beleidskader en juridisch kader

Vanwege veel vragen en meldingen van bewoners (zowel aanbieders als buren van aanbieders) en hoteliers (level playing field) heeft de gemeenteraad in 2018 uitgangspunten voor particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast vastgesteld in het beleidskader 'particuliere vakantieverhuur'. Deze uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in beleidsregels die gekoppeld zijn aan het bestemmingsplan. De belangrijkste voorwaarden zijn dat particuliere vakantieverhuur in Utrecht maximaal 60 nachten per jaar is toegestaan en dat alleen de hoofdbewoner van een woning, die op het adres is ingeschreven, de woning voor vakantieverhuur mag aanbieden. Ook is toen besloten dat er een registratieplicht voor particuliere vakantieverhuur in Utrecht wordt ingevoerd, wanneer de wettelijke mogelijkheid voorhanden is.

Toezicht en handhaving op de regels voor particuliere vakantieverhuur is op dit moment lastig, omdat de adressen waar vakantieverhuur plaatsvindt, niet bekend zijn en de verhuurplatforms (Airbnb etc.) deze niet willen delen. Uit de monitor die de Universiteit Utrecht in opdracht van de gemeente elk half jaar houdt, blijkt dat in Utrecht een grote groep verhuurders (ongeveer 40%) zich niet houdt aan het maximaal aantal te verhuren nachten (zie hiervoor ook de Raadsbrief Airbnb Monitor). Dit is om meerdere redenen (woningonttrekking, leefbaarheid, oneerlijke concurrentie) zeer ongewenst.

Nieuwe wet Toeristische verhuur van woonruimte

Op 1 januari 2021 is de Wet toeristische verhuur van woonruimte in werking getreden. Deze wet geeft de gemeente de mogelijkheid om in de Huisvestingsverordening aanvullende instrumenten op te

nemen om beter te kunnen toezien en zo nodig handhaven op toeristische verhuur en om ongewenste effecten hiervan te kunnen voorkomen of beperken. De wetgever geeft een brede definitie van toeristische verhuur in de nieuwe Huisvestingswet en schaart hieronder alle vormen van het tegen betaling bieden van verblijf in een woonruimte aan personen die niet in de gemeentelijke basisregistratie zijn ingeschreven.
Daarmee omvat toeristische verhuur niet alleen particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast, maar ook het tijdelijk verhuren van woningen, waar niemand ingeschreven staat en de huurder zich ook niet inschrijft (bijvoorbeeld bij tijdelijke verhuur van tweede woningen).

De nieuwe wet heeft drie -in zwaarte oplopende- instrumenten om toeristische verhuur te kunnen reguleren, die ook in combinatie met elkaar ingezet kunnen worden:
De registratieplicht, een meldplicht per verhuring in combinatie met een maximum aantal nachten dat verhuurd mag worden en een vergunningplicht.
Als gemeenten gebruik willen maken van één of meerdere nieuwe instrumenten en toeristische verhuur van woningen willen reguleren zullen zij iedere stap grondig moeten onderbouwen op basis van leefbaarheid en/of bescherming van de schaarse woningvoorraad. Deze onderbouwingsplicht is zwaarder, naarmate het om ingrijpendere maatregelen gaat. Het vastleggen van deze instrumenten in de verordening moet voldoen aan vereisten van proportionaliteit (is het instrument in verhouding tot het te dienen doel), subsidiariteit (kan het doel bereikt worden met een minder ingrijpend instrument) en doeltreffendheid (draagt het instrument daadwerkelijk bij aan het beleidsdoel). De eenmalige registratieplicht zal sowieso ingevoerd moeten worden om gebruik te kunnen maken van de andere mogelijkheden die de wet biedt.
Naar verwachting kan met een registratie- en meldplicht voldoende grip gehouden kunnen worden op het gebruik van woningen voor toeristische verhuur. Ook bieden de registratie- en meldplicht voldoende handvatten om handhavend op te treden en brengen deze instrumenten minder lasten voor burgers en minder kosten voor de gemeente met zich mee dan een vergunningsysteem. Een vergunningplicht kan bovendien altijd nog op een later moment worden ingevoerd, wanneer de situatie in gebieden daar om vraagt.

Op 1 april jl. heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een kamerbrief over de uitbreiding van de Wet toeristische verhuur per 1 juli 2021 verstuurd. De uitbreiding van de wet is gericht op de verhuurdersplatforms. Zij mogen in gemeenten waar een registratieplicht geldt, geen advertenties publiceren zonder registratienummer. Er geldt per 1 juli een verbod om advertenties zonder registratienummer te publiceren. Ook geldt er een verplichting om aanbieders te informeren over de geldende wet- en regelgeving voor het legaal aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur in die gemeenten waar de huisvestingsverordening hierop is aangepast. Airbnb had op dit punt al medewerking toegezegd. Met deze aanvulling van de wet is dit niet langer vrijblijvend, ook voor andere platforms. Voor het invoeren van deze wettelijke verplichting is een notificatieprocedure bij de Europese Commissie en de afzonderlijke lidstaten doorlopen.

Beoogd effect
Met de registratieplicht en meldplicht kan de gemeente beter toezien en zo nodig handhaven op het overmatig of illegaal gebruik van woningen voor verschillende vormen van toeristische verhuur. Daardoor blijven woningen beschikbaar voor bewoners en woningzoekenden in onze stad en kan verdere aantasting van de leefbaarheid vanwege overlast of vermindering van sociale cohesie worden voorkomen.
Ook dragen deze regels bij aan een gelijk speelveld voor aanbieders van toeristische verhuur.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening
- Raadsbesluit d.d. 06--7-2017: wijziging van de huisvestingsverordening
- Raadsbesluit d.d. 30-11-2017: Vaststelling van het bestemmingsplan Crisis- en herstelwet Algemene regels over bouwen en gebruik en vaststelling 'Beheersverordening Algemene regels actualiseren'
- Raadsbesluit d.d. 08-03-2018: Beleidskader Particuliere Vakantieverhuur
- Raadsbesluit d.d. 08-03-2018: Beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur
- Raadsbesluit d.d. 23-05-2019: Wijziging van de huisvestigingsverordening
- Raadsbesluit d.d. 25-06-2019: Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) GEMEENTE UTRECHT (overheid.nl)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, vast te stellen met daarin de volgende aanpassingen: a. Een registratieplicht voor het aanbieden van een woonruimte voor alle vormen van toeristische verhuur; b. Een maximum van 60 nachten verhuur per jaar voor particuliere vakantieverhuur; c. Een meldplicht per verhuring voor particuliere vakantieverhuur d. De mogelijkheid voor het college om een digitaal platform een publicatieverbod op te leggen van een woonruimte die het maximum van 60 nachten al bereikt heeft; e. De mogelijkheid voor het college om een verbod tot toeristische verhuur op te leggen aan een aanbieder die binnen vijf jaar meer dan drie overtredingen van de regels voor toeristische verhuur begaat en deze verhuurder laten blokkeren; f. Opnemen van de bestuurlijke boetebedragen voor overtredingen van de verboden en verplichtingen uit deze verordening in de tabel in bijlage 2 van de Huisvestingsverordening.
Argumenten	
1.1	Met het opnemen van een registratieplicht voor vakantieverhuur en Bed & Breakfast in de Regionale Huisvestingsverordening wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 8 maart 2018 over het beleidskader vakantieverhuur en specifiek amendement A2018/16 om een registratieplicht voor particuliere vakantieverhuur in te voeren.
	Het beleidskader vakantieverhuur bevat de onderbouwing voor het beleid voor vakantieverhuur en de noodzaak van toezicht en handhaving op dit beleid en de beleidsregels.
1.2	Het opnemen van een registratieplicht is noodzakelijk voor het tegengaan van oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad, aantasting van leefbaarheid in de woonomgeving, onveilige verhuur en het kunnen uitoefenen van effectief en efficiënt toezicht en handhaving op het beleid.
	Voor een effectieve handhaving is de informatiepositie van gemeenten van essentieel belang. Om te kunnen handhaven moet de gemeente weten door wie welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Het toezicht en de handhaving zijn tot nu toe moeilijk, ineffectief en tijdrovend omdat de gemeente niet kan achterhalen welke woonruimten aangeboden worden voor toeristische verhuur. Een registratieverplichting voor toeristische verhuur van woonruimte draagt bij aan het beschikbaar krijgen van de adresgegevens. Door de registratieplicht voor alle vormen van toeristische verhuur in te voeren, ontstaat een beter beeld welke woningen worden aangeboden voor vakantieverhuur en Bed & Breakfast, maar ook welke leegstaande woningen (zonder inschrijving) verhuurd worden aan toeristen of aan andere personen die kort in de stad verblijven. Dit geeft een extra instrument om illegale short stay in woningen op te sporen. Ook kunnen meldingen over overlast of onveilige situaties kunnen beter herleid worden.
1.3	De wet stelt het opnemen van een registratieplicht in de Huisvestingsverordening, als voorwaarde om ook een maximumcriterium en een meldplicht per verhuring te kunnen opnemen in de verordening.
	Utrecht heeft voor particuliere vakantieverhuur een criterium van maximaal 60 nachten per jaar. Dit criterium is nu opgenomen in de beleidsregel particuliere vakantieverhuur en nog niet in de huisvestingsverordening. Het biedt voordelen om dit maximum ook in de huisvestingsverordening op te nemen, omdat dan ook een bestuurlijke boete opgelegd kan worden bij overtreding van dit maximum. Dat is nu bij overtreding van het bestemmingsplan niet mogelijk. De wet geeft aan dat gemeenten dit maximumcriterium niet in de verordening mogen

	opnemen zonder dat zij eerst de registratieplicht hebben opgenomen.
1.4	Het opnemen van een registratieplicht is noodzakelijk om beter inzicht te krijgen in de spreiding van particuliere vakantieverhuur over de stad.
	Onderzoek van de Universiteit Utrecht biedt dit inzicht alleen op buurtniveau en bij benadering (scrapingmethode). Als de feitelijk adressen van de toeristische verhuur beschikbaar zijn, kunnen de exacte verhuurlocaties van toeristische verhuur worden aangegeven en kan deze informatie ook sneller beschikbaar komen.
1.5	Het opnemen van een registratieplicht draagt bij aan het realiseren van een level playing field, bijvoorbeeld voor het innen van toeristenbelasting.
	Het is belangrijk dat ook bij vakantieverhuur en Bed & Breakfast -net als bij hotels- wordt gecontroleerd op naleving van de geldende regels, zodat verhuur veilig en zonder overlast plaatsvindt. De wetgever beoogt het innen van toeristenbelasting expliciet met de nieuwe wetgeving. Uitgangspunt bij het introduceren van de registratieplicht is de 1-loketgedachte waarbij een verhuurder zich eenmalig bij de gemeente registreert en de gegevens voor zowel het toezicht op de Huisvestingsverordening als voor de inning van de toeristenbelasting gebruikt worden. Met de BghU zal nader worden uitgewerkt
1.6	Het opnemen van een maximumcriterium van 60 nachten vakantieverhuur per jaar is overeenkomstig het raadsbesluit van 8 maart 2018 over het beleidskader particuliere vakantieverhuur.
	Dit besluit is destijds onderbouwd op grond van wat in het algemeen redelijk en passend werd geacht voor het toestaan van vakantieverhuur binnen een woonbestemming mede in relatie tot de leefbaarheid. De monitor geeft aan dat overtreding van het maximumcriterium in de gehele stad plaatsvindt. Om deze reden willen wij dit verbod voor de gehele stad laten gelden.
1.7	Het opnemen van een maximumcriterium in de Huisvestingsverordening geeft de mogelijkheid om -naast de last onder dwangsom- het instrument van de bestuurlijke boete in te zetten in de handhaving.
	Op dit moment kan het maximum van 60 dagen alleen gehandhaafd worden met een last onder dwangsom wegens strijdig gebruik op grond van het bestemmingsplan. Opname van dit verbod in de huisvestingsverordening maakt het mogelijk om ook een bestuurlijke boete op te leggen. Een bestuurlijke boete werkt in de handhaving op dit soort regels vaak beter dan een last onder dwangsom. De boete kan direct worden opgelegd bij constatering van de overtreding en moet ook meteen betaald worden. Een dwangsom hoeft pas betaald te worden als de overtreding niet wordt beëindigd/hersteld. De boete die voor overtreding van het maximum aantal dagen kan worden opgelegd is maximaal € 21.750,- (4^{e} categorie).
1.8	Het opnemen van een maximumcriterium in de huisvestingsverordening is een voorwaarde om ook de meldplicht per verhuring te mogen opnemen in de verordening.
	Voor het opnemen van de meldplicht kan niet verwezen worden naar het maximumcriterium zoals dit is opgenomen in de bestaande beleidsregels op grond van het bestemmingsplan, maar is het nodig dat dit maximumcriterium zelf ook in de Huisvestingsverordening op te nemen.
1.9	Het opnemen van een meldplicht per verhuring in de huisvestingsverordening is nodig om effectief en efficiënt te kunnen handhaven op het maximumcriterium.

	We willen effectief kunnen optreden tegen overtredingen van het toegestane aantal nachten particuliere vakantieverhuur. Ook de hoteliers vragen om een actieve aanpak van overtreding van het toegestane aantal nachten verhuur. Met alleen een eenmalige registratie is een overschrijding van het aantal verhuringen niet aan te tonen. De enige methode zou zijn door elke dag fysiek te controleren. Dat is qua capaciteit niet uitvoerbaar. Een meldplicht per verhuring verbetert de effectiviteit en efficiency van het toezicht aanzienlijk. Bovendien biedt de wetgever met dit instrument een specifieke grondslag voor de handhaving op overschrijding van het maximumcriterium. Dat betekent ook dat een gemeente die wil handhaven op het maximumcriterium, dat alleen maar kan doen door deze bepalingen op grond van de Wet Toeristische verhuur in de verordening op te nemen. De gemeente kan niet meer hierop handhaven op grond van de bepalingen uit Hoofdstuk 3 over onttrekking van woonruimte.
1.10	Het opnemen van de mogelijkheid om een platform te verbieden een advertentie te publiceren bij overschrijding van het nachtencriterium, zorgt voor een betere balans tussen de verantwoordelijkheid van de dienstverlener ten opzichte van de Gemeente.
	Op grond van dit artikel kan de gemeente het platform dwingen om de advertentie van het platform te verwijderen wanneer zij het platform in kennis hebben gesteld van het feit dat de betreffende verhuurder de betreffende woning dat jaar al meer dan 60 nachten heeft verhuurd. Als het platform hier geen gehoor aan geeft, kan de gemeente hiervoor een bestuurlijke boete opleggen.
1.11	De mogelijkheid tot het opleggen van een verhuurverbod voor notoire overtreders is een goede aanvulling op de mogelijkheid om een bestuurlijke boete op te leggen.
	Het college van burgemeester en wethouders kan op basis van dit artikel een verhuurverbod van maximaal 1 jaar opleggen aan verhuurders die binnen een periode van vijf jaar drie keer de fout in zijn gegaan. Verhuurders die structureel de fout in gaan met toeristische verhuur, dragen bij aan woonoverlast en leefbaarheidsproblematiek. Het gaat hier om structurele overtreders die al tweemaal een bestuurlijke boete opgelegd hebben gekregen. Het is dan niet aannemelijk dat een derde boete het foute gedrag zal stoppen. Een verhuurverbod heeft hier een meerwaarde.
1.12	De mogelijkheid om een platform een aanwijzing te geven om een verhuurder te laten blokkeren, ondersteunt het verhuurverbod.
	Een dergelijke aanwijzing kan zich in de praktijk richten tot meerdere digitale platforms als de betreffende verhuurder de woning op meerdere digitale platforms aanbiedt. Op deze manier kan het college ervoor zorgen dat de verhuurder zijn woning ook daadwerkelijk niet meer op een digitaal platform aan kan bieden.
1.13	Boetebedragen moeten proportioneel en voldoende afschrikwekkend zijn
	De bestuurlijke boete is een punitieve sanctie, een maatregel die niet is gebaseerd op herstel van een onrechtmatige situatie, maar op het straffen van de overtreder (en het afschrikken van toekomstige overtreders). De voorgestelde boetebedragen zijn proportioneel vergeleken met de maximale boetebedragen die de Gemeente Amsterdam hanteert. In Amsterdam is de omvang van de toeristische verhuur en de ongewenste effecten daarvan immers vele malen groter (20.000 actieve aanbieders tegenover 2.000 actieve aanbieders in Utrecht). Om deze reden wordt voor Utrecht een lagere boete voorgesteld. Wel moeten de boetetarieven volgende afschrikwekkend zijn. Gemiddeld verdient een aanbieder van toeristische verhuur ongeveer € 8.260,- per jaar (bron Airbnb monitor). Naast het bovenstaande is bij het bepalen van de boetetarieven aansluiting gezocht bij andere overtredingen, waarvoor een bestuurlijke boete kan worden opgelegd.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	Een registratieplicht verhoogt de lastendruk voor de verhuurder.

	De registratieplicht voor toeristische verhuur betekent dat iedereen die een woonruimte verhuurt aan een persoon die niet als inwoner is ingeschreven in de gemeentelijke basisregistratie, een registratienummer moet aanvragen. Ook als de woonruimte maar af en toe verhuurd wordt of zelfs eenmalig. Sommige verhuurders zullen dat als extra regeldruk ervaren. Om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk verhuurders zich melden, is de registratieplicht eenmalig, kosteloos en eenvoudig. De aanvraag kan gedaan worden door eenieder (geen drempels), er worden geen voorwaarden gesteld en er hoeven geen stukken te worden ingediend.
1.2	Een registratieplicht brengt investerings- en beheerskosten voor een registratiesysteem met zich mee.
	Om de registratieplicht te kunnen invoeren moet de gemeente beschikken over een goed registratiesysteem. Op grond van de offerte van de leverancier van het landelijke registratiesysteem dat door de gemeenten in samenwerking met de VNG ontwikkeld wordt, bedragen de investeringskosten daarvoor € 1.000~~7.500~~ en de beheerkosten € 12.000 per jaar.
1.3	Het maximumcriterium geldt alleen voor particuliere vakantieverhuur en niet voor overige vormen van toeristische verhuur.
	Een Bed & Breakfast mag het hele jaar door verhuurd worden en een maximum aantal nachten kan hierop dus niet van toepassing zijn. Wel is in het bestemmingsplan geregeld dat de verhuur als Bed & Breakfast beperkt is tot een bepaald percentage van de woning (meestal maximaal 50%).
Beslispunt	
2..	Burgemeester en wethouders te mandateren om de inwerkingtreding van de meldplicht per verhuring op een door hen nader te bepalen tijdstip in te laten gaan
Argumenten	
2.1	Het is van belang eerst een goed werkend meldsysteem te hebben, voordat er een meldplicht per verhuring ingesteld wordt.
	De wetgever heeft de verantwoordelijkheid voor de inrichting van een goed werkend meldsysteem gelegd bij het college van burgemeester en wethouders. De realisatie en ingebruikname van het meldsysteem is naar verwachting mogelijk vanaf begin 2022.
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	De meldplicht zal pas in werking treden als er budget beschikbaar is voor uitoefening van toezicht en handhaving op deze meldplicht.
	Binnen de prioritering van de huidige middelen voor toezicht en handhaving kan wel passief (op basis van klachtmeldingen) worden gehandhaafd op de registratieplicht maar is nog niet voorzien in de extra taak van de meldplicht uit te voeren.
2.2	Invoering van een meldsysteem (in combinatie met het registratiesysteem) geeft meer grip maar is niet waterdicht.
	Ook met de invoering van het registratiesysteem en de meldplicht per verhuring is overtreding van de regels nog steeds mogelijk. Wel zijn de regels hiermee beter te handhaven en neemt de pakkans (het risico op handhaving / boete) toe. De inschatting is dat veel verhuurders zich hierdoor aan de regels zullen houden, maar ontduiking van de regels is nog wel mogelijk. De inzet T&H capaciteit is uiteraard beperkt, waardoor zeker niet alle overtredingen/misbruik aangepakt kunnen worden.
Beslispunt	

3	Vooralsnog geen gebruik te maken van de mogelijkheid om, naast een registratieplicht en een meldplicht per verhuring, ook een vergunningplicht in te stellen voor particuliere vakantieverhuur op grond van artikel 23c Huisvestingswet.
Argumenten	
3.1	Op grond van het proportionaliteitsvereiste en subsidiariteitsvereiste moeten eerst het effect van de regulering met een registratieplicht en een meldplicht per verhuring afgewacht worden, voordat een vergunningplicht opgelegd kan worden.
	Een vergunningplicht leidt op dit moment tot onnodige lastendruk bij aanbieders. We verwachten dat het houden van grip bereikt kan worden met een registratie- en meldplicht. Ook bieden de registratie- en meldplicht voldoende handvatten om handhavend op te treden. Een vergunningplicht kan altijd nog worden ingevoerd, bijvoorbeeld wanneer de situatie in gebieden daar om vraagt.
Kanttekeningen/Risico's	
3.1	Zonder vergunningplicht is het niet mogelijk om in sommige delen van de stad toeristische verhuur te verbieden of maatwerk te bieden.
	Een verbod met een vergunningplicht is de enige mogelijkheid om toeristische verhuur en specifiek vakantieverhuur in bepaalde delen van de stad te verbieden. Dit is niet mogelijk met een registratieplicht en een meldplicht. Ook biedt een vergunning de mogelijkheid tot maatwerk, doordat daar bepaalde voorschriften aan verbonden kunnen worden.

Financiën

Registratiesysteem:
De kosten van de aansluiting op het landelijk registratiesysteem bedragen € 10007~~.500~~.
De beheerskosten bedragen vervolgens € 12.000 per jaar. Deze kosten worden gedekt uit het programma Economie & Werkgelegenheid voor Iedereen.

Toezicht en Handhaving
Binnen de prioritering van de huidige middelen voor toezicht en handhaving kan wel passief worden gehandhaafd op de registratieplicht maar is nog niet voorzien in de extra taak op toezicht en handhaving van de meldplicht. De meldplicht per verhuring zal pas in werking kan treden wanneer middelen hiervoor beschikbaar zijn. Het college besluit over de ingangsdatum van deze meldplicht.

Vervolg

Om de instrumenten uit de wet te kunnen toepassen moet er eerst een goed werkend registratiesysteem zijn. Het landelijke registratiesysteem wordt momenteel ontwikkeld in opdracht van de gemeente Amsterdam, in samenwerking met de VNG en de G4 + gemeenten en wordt eind dit jaar opgeleverd en getest door de gemeente Amsterdam. Per 1 april 2021 kunnen andere gemeenten aansluiten. VNG zal het beheer van het registratiesysteem op termijn overnemen.
Handhaving op de nieuwe regels kan volgens de wet pas plaatsvinden een half jaar na invoering van de registratieplicht.

Evaluatie
De effecten van de invoering van de registratieplicht en de meldplicht per verhuring op de Toeristische Verhuur van woningen zullen we een jaar na invoering (in Q4 2022) evalueren. Hierbij zullen we in ieder geval in beeld brengen:

- de ontwikkeling van het aantal aanbieders
- de ontwikkeling in het aantal verhuurde nachten, percentage tov de totale overnachtingssector
- de verhouding tussen particuliere vakantieverhuur en bed and breakfast
- aantal verhuurders particuliere vakantieverhuur dat meer verhuurt dan het maximum van 60 nachten

Participatie

Op deze wijziging hoeft geen participatie plaats te vinden, omdat het uitvoering van eerdere besluitvorming betreft. De huidige wet – en regelgeving met betrekking tot Toeristische verhuur van woningen is door de inwerkingtreding van de nieuwe wet ondergebracht in de huisvestingsverordening en er is gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de wet biedt om meer grip op deze markt te houden. Wijzigingen in het regionale deel van de huisvestingsverordening zijn afgestemd met de regiogemeenten.

Communicatie

Na het collegebesluit zal een persbericht uitgaan. De informatie op www.utrecht.nl is dan aangepast Potentiele verhuurders vinden op de site actuele informatie over de regels en een link naar het registratiesysteem. Airbnb, de grootste aanbieder in Utrecht, heeft aangeboden alle verhuurders over de nieuwe regels te informeren. De belangrijkste platforms voor Utrecht (Airbnb & Booking.com) zullen we actief informeren, evenals de lokale vereniging van de verhuurders, De Utrecht Host Club en met HOST de verenigde Utrechtse hoteliers.
Na vaststelling van de wijziging, zal deze verordening, alsmede de geconsolideerde Huisvestingsverordening (met alle wijzigingen) worden gepubliceerd op www.overheid.nl.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming:

- Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht

Bijlagen informatief:

- Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, wijzigingen zichtbaar