Wijzigingsverordening (1e wijziging) Huisvestingsverordening gemeente Texel 2020 in verband met toeristische verhuur

De raad van de gemeente Texel;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Texel van 11 januari 2022;

Gelet op o.a. artikel 149 van de Gemeentewet;

Besluit:

Vast te stellen de Wijzigingsverordening (1e wijziging) Huisvestingsverordening gemeente Texel 2020:

Artikel I. Invoegen Hoofdstuk 3A. Toeristische verhuur van woonruimte
Na Hoofdstuk 3. wordt een nieuw hoofdstuk toegevoegd luidende:

Hoofdstuk 3A. Toeristische verhuur van woonruimte
Artikel 11a. Vormen van toeristische verhuur
1. Het verbod, bedoeld in artikel 23a, eerste lid, van de wet is van toepassing op alle woonruimten die zijn gelegen in de gemeente Texel voor alle vormen van toeristische verhuur. Dit hoofdstuk is van toepassing op alle vormen van toeristische verhuur.

2. Het vorige lid is niet van toepassing op als zodanig in het ter plaatse geldende bestemmingsplan bestemde recreatiewoningen (zomerhuizen) en recreatie-/vakantieappartementen en evenmin op woningruil en huisbewaring.

Artikel 11b. Verbod aanbieden zonder registratienummer

1.Het is verboden woonruimte, of een deel daarvan, aan te bieden voor toeristische verhuur van woonruimte als bedoeld in artikel 11a lid 1 van deze verordening, zonder daarbij het registratienummer van de woonruimte te vermelden, bedoeld in artikel 23a, eerste lid, van de wet.

2. Voor elk van de te verhuren woonruimten wordt een registratienummer aangevraagd door middel van de website toeristischeverhuur.nl.

3. Een registratienummer als bedoeld in het tweede lid, wordt aangevraagd door degene die een woonruimte of deel daarvan aanbiedt voor toeristische verhuur.

Artikel 11c Dienstverlener informeert aanbieder over verbod

Degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, dient degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur te informeren over het verbod, bedoeld in artikel 23a, eerste lid, van de wet.

Artikel 11d. Jaarverbod toeristische verhuur

1. Als een toezichthouder een overtreding van artikel 11b van deze verordening constateert en aan de betrokken aanbieder binnen het tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering tweemaal of vaker een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van dit artikel, kunnen burgemeester en wethouders de aanbieder een verbod opleggen tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur gedurende hoogstens een jaar.

2. Burgemeester en wethouders kunnen in dat geval tevens een aanwijzing geven aan iemand die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, om aanbiedingen voor toeristische verhuur van de betrokken aanbieder te blokkeren voor de periode waarvoor het verbod van het eerste lid geldt.

Artikel 11e. Zorgplicht aanbieder

De aanbieder die een woonruimte toeristisch heeft verhuurd, zorgt ervoor dat door gedragingen in of vanuit de verhuurde woonruimte, het bijbehorende erf of de onmiddellijke nabijheid van de woonruimte geen ernstige of herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt door toedoen van de huurders of hun bezoekers.

Artikel II. Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Texel 2020: artikel 12 Bestuurlijke boete

Artikel 12 van de Huisvestingsverordening wordt als volgt gewijzigd en komt te luiden:

Artikel 12. Bestuurlijke boete

1. Voor overtreding van de verboden als bedoeld in de artikelen 8, 23a en 23d van de wet, alsmede handelen in strijd met artikel 11e van deze verordening, kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.
2. De bestuurlijke boete voor overtreding van het verbod als bedoeld in de artikelen 8, tweede lid, van de wet, wordt verhoogd met 100 procent van het boetebedrag dat in bijlage I bij deze verordening is bepaald, indien de overtreding is begaan bij een bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte.
3. Bij toepassing van het gestelde in voorgaande leden hanteren burgemeester en wethouders hoogstens de boetes als vermeld in bijlage 1 van deze verordening.
4. Voor overtreding van artikel 8 , tweede lid, van de wet wordt, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod, in geval van overtreding door een rechtspersoon een boete van ten hoogste € 90.000,- opgelegd en in geval van overtreding door een natuurlijk persoon een boete van ten hoogste € 45.000,-.

Artikel III. Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Texel 2020: Bijlage 1

Bijlage I wordt als volgt gewijzigd en komt te luiden:

Bijlage I bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 12 van deze verordening

Overtreding	**1e keer**	**Recidive***
Artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014: (artikel 3.1 van deze verordening)	€ 450	€ 450
Artikel 8, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014: (artikel 3.1 van deze verordening) niet bedrijfsmatige exploitatie	€ 22.500	€ 45.000

bedrijfsmatige exploitatie	€ 45.000	€ 90.000
Artikel 11 e van deze verordening (artikel 151d van de Gemeentewet)	€ 410 voor een natuurlijk persoon en € 2.250 voor een rechtspersoon	€ 410 voor een natuurlijk persoon en € 2.250 voor een rechtspersoon
Artikel 23a, eerste of derde lid, van de Huisvestingswet 2014 (artikel 11b van deze verordening)	€ 9.000	€ 9.000
Artikel 23d van de Huisvestingswet 2014 (artikel 11c van deze verordening)	€ 9.000	€ 9.000

*) Recidive

Van recidive is sprake als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

Artikel IV. Inwerkingtreding

Deze wijzigingsverordening treedt in werking op 1 april 2022.

Toelichting

I. Algemeen

Toeristische verhuur van woonruimte

De wet biedt sinds 1 januari 2021 een aantal instrumenten voor het reguleren van de toeristische verhuur van woonruimte die in de Huisvestingsverordening kunnen worden opgenomen. De wetgever geeft een brede definitie van toeristische verhuur. Het gaat om 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 vakantieverhuur van woningen (het toeristisch verhuren van woonruimte tijdens de afwezigheid van de hoofdbewoner, bijvoorbeeld vanwege vakantie), maar ook Bed & Breakfasts (waarbij een deel van de woning verhuurd wordt en de hoofdbewoner tijdens de verhuur aanwezig is) alsook andere vormen van tijdelijke verhuur van woningen aan personen die niet ingeschreven staan in de basisregistratie.

Het gevolg van het toeristisch verhuren van woonruimte is dat de woongebruik niet langer overheersend is en dat er sprake kan zijn van oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad. Dit is onwenselijk omdat er schaarste aan woonruimte is. Op Texel is sprake van een unieke woonsituatie, samenhangend met het zijn van een eiland (zie ook de toelichting hierna bij artikel 3). Wanneer woonruimte toeristisch wordt verhuurd, is zij niet beschikbaar voor de woonfunctie wat ten koste kan gaan van de doorstroming en mogelijk effect heeft op de koop- en huurprijzen. Toeristische verhuur van woonruimte tast de leefbaarheid in de woonomgeving aan. Dit is voornamelijk het geval in gebieden waar een concentratie van toeristische verhuur plaatsvindt. Toeristische verhuur van woonruimte kan tot overlast leiden. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan het houden van feesten in de woonruimte, luide muziek op nachtelijke uren, rollende koffers, extra verkeer en parkeerdruk en andere vormen van overlast. In sommige gevallen kan het zelfs invloed hebben op de openbare orde en veiligheid in de buurt. Voorts heeft het veelvuldig gebruik van meerdere woonruimten voor toeristische verhuur in dezelfde buurt invloed op het karakter en de sociale cohesie van de buurt, hetgeen de demografie minder stabiel maakt. Bovendien is niet iedere woonruimte geschikt voor toeristische verhuur. Zo gelden er bijvoorbeeld in de bouwregelgeving extra eisen in verband met brandveiligheid indien een gebouw wordt gebruikt voor het bieden van recreatief verblijf (logiesfunctie)

De toeristische verhuur van woonruimte in de gemeente Texel biedt kansen voor onder meer de gastvrijheidseconomie. Het aanbieden van logies, al dan niet met ontbijt, ook wel ‘Bed&Breakfast’ genoemd, wordt sinds lange tijd aangeboden op diverse woonadressen op Texel. Van oudsher gebeurde dit als een bijverdienste in het hoogseizoen. Het is een kleinschalige logiesvorm die past bij het eiland en zeker een aantal positieve aspecten kent. Het biedt de Texelaar de mogelijkheid om te profiteren van toerisme, het biedt de bezoeker de gelegenheid om in contact te komen met de ‘locals’ en het vindt plaats in bestaande bebouwing.

De laatste jaren beginnen echter ook de negatieve aspecten zich te manifesteren. In het coalitieakkoord 'Balans brengen' (mei 2018) is al opgenomen dat de gemeente de komende jaren een evenwichtige balans wenst te behouden, en waar nodig te verbeteren, tussen bezoekers (toerisme) en bewoners (leefbaarheid) op Texel. Op 22 september 2021 heeft de gemeenteraad van Texel het Toeristisch Toekomstplan ‘Texel in balans’ vastgesteld, Voor de vaststelling van het Toeristisch Toekomstplan is onderzoek gedaan. Er zijn cijfers verzameld, er heeft overleg plaatsgevonden en de slaapplaatsenregistratie is tegen het licht gehouden. Verder is een klankbordgroep samengesteld met daarin naast twee dorpscommissies onder andere TOP, VVV Texel, TESO, LTO Noord, Staatsbosbeheer, Kamperen bij de Boer en een afvaardiging van Koninklijke Horeca Nederland (afd. Texel) en Hiswa-Recron. De visie is naar aanleiding hiervan tot stand gekomen, Uit de visie blijkt dat het belangrijk is een goede balans tussen bezoekers en inwoners te bewaken.

In veel situaties hebben Bed&Breakfasts zich nu ontwikkeld tot een grootschalige logiesvorm jaarrond, en dus niet langer alleen beperkt tot het hoogseizoen. Dit blijkt ook uit de cijfers van TESO, waarin over de periode van 2009-2019 een sterke toename is gesignaleerd van het aantal personenauto's in de maanden juni (+39%), november (+38%), december en maart (beide +34%).

Personen auto's van Den Helder naar Texel (x 1000)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	% stijging in 2019 t.o.v. 2009
Jan	27	24	28	29	27	29	30	32	35	35	35	30%
Febr	32	31	31	32	32	33	37	40	38	40	41	28%
Mrt	38	38	38	42	42	41	44	50	48	51	51	34%
April	53	50	54	50	46	54	55	56	64	59	68	28%
Mei	59	57	51	56	58	58	66	65	65	73	67	14%
Juni	51	51	57	51	50	55	58	61	68	67	71	39%
Juli	61	63	60	60	64	63	70	72	71	76	75	23%
Aug	64	61	60	65	69	67	74	78	77	80	82	28%
Sept	50	49	52	51	52	57	57	67	66	64	64	28%
Okt	51	50	48	49	49	55	59	60	61	64	63	24%
Nov	34	34	33	34	36	37	38	40	42	45	47	38%
Dec	35	32	34	33	36	38	42	43	42	44	47	34%
											gem. per maand	29%

Bron: TESO - december 2021

De aanwezigheid van gasten geeft meer drukte in woonwijken, er is een grotere parkeerdruk omdat veel toeristen met de auto komen en er is meer (geluids)overlast. Temeer nu dit gedurende het hele jaar gebeurt en niet langer beperkt is tot het hoogseizoen of de vakantieperiodes. De parkeernorm voor logies met ontbijt is opgenomen in de Nota Parkeernormen Texel 2015, maar in de kernen wordt veelal niet voldaan aan deze norm. Door de opkomst van digitale platforms als Airbnb en Booking.com is de toeristische verhuur van woonruimte ook op Texel toegenomen, In

mei 2020 zijn bij een inventarisatie 306 unieke logiesaccommodaties geïdentificeerd waarvan 95 een specifieke recreatieve functie aanduiding (recreatief opstal/tweede woning/appartementencomplex of verblijfsrecreatieve gebouwen) hebben. Bij de overige 211 accommodaties was dit niet het geval, daar werd een vorm van logies met ontbijt aangeboden. Deze regels voor het reguleren van de toeristische verhuur voorzien erin dat negatieve effecten van toeristische verhuur worden voorkomen of beperkt. Mogelijke negatieve effecten zijn bijvoorbeeld afname van de beschikbaarheid van woningen door woningonttrekking en leefbaarheidsproblemen zoals overlast voor omwonenden en afnemende sociale cohesie in een buurt.

Ook in het Toeristisch Toekomstplan is aangegeven dat er een belangrijke keerzijde zit aan (een toename van) toerisme. Uit een door het Bureau Stedelijke Planning en de Universiteit Utrecht uitgevoerd onderzoek naar Airbnb in de provincie Noord-Holland (gebundeld in Airbnb Monitor Noord-Holland 2021, d.d. 1 oktober 2021) blijkt dat vrijwel over het gehele eiland meer dan 20 accommodaties per 1.000 inwoners (de hoogste dekkingsgraad) zijn gevestigd. Toerisme en toeristische verhuur beperkt zich op Texel dus niet tot enkel de kernen, maar is verspreid over het hele eiland. Dit uit zich op Texel door toenemende drukte in de woonwijken en in natuurgebieden onder meer vanwege parkeerproblemen (vooral in de kernen) en veel bezoekers die op gezette tijden bepaalde locaties bezoeken. De Texelaar voelt zich soms wat verdrongen in eigen dorp. Dit speelt vooral in De Koog en Den Burg, maar ook de kleinere dorpen hebben soms last van bepaalde gedragingen van gasten. Bovendien brengt de toename van het aantal toeristen in het buitengebied meer druk op de natuur en de rust en stilte in het kwetsbare buitengebied, ook vanwege de toename van verkeersbewegingen bij verblijf of recreatie in het buitengebied. Als gevolg daarvan staat de leefbaarheid op Texel, zowel in de kernen als in het buitengebied, onder druk.

De gemeente Texel maakt gebruik van de mogelijkheid tot het invoeren van een registratieplicht, maar niet van de melding- of vergunningplicht. Dit is ook nadrukkelijk in het Toeristisch Toekomstplan opgenomen (p. 19). De uitkomsten van de onderzoeken die ten grondslag liggen aan het Toeristisch Toekomstplan vormen aanleiding tot het invoeren van deze registratieplicht. Het invoeren van de registratieplicht, en het vervolgens handhaven hiervan, is één van de conclusies en aanbevelingen in het Toeristisch Toekomstplan. Door de registratieplicht wordt de informatiepositie verbeterd, waardoor gericht en effectief kan worden gehandhaafd. De registratieplicht is bedoeld om beter inzicht te krijgen in waar, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur en dus de omvang van toeristische verhuur van woonruimte op Texel. Zonder de registratieplicht beschikt de gemeente immers niet over de adressen waar woonruimte voor toeristische verhuur wordt aangeboden omdat verschillende online platforms deze informatie niet bij de

advertentie vermelden. Vooralsnog volstaat het krijgen van inzicht in welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur.

Bestuurlijke boete

Het college heeft op grond van artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 de bevoegdheid om overtredingen van de verordening te sanctioneren met een bestuurlijke boete. In de verordening zijn de maximale hoogten van de boetes opgenomen, met inachtneming van de in de Huisvestingswet 2014 opgenomen kaders.

Met het uitbreiden van de artikelen in de verordening vanwege de Wet Toeristische verhuur, wordt het ook voor het overtreden van deze nieuwe voorschriften mogelijk deze met een bestuurlijke boete te sanctioneren. Het gaat dan om het overtreden van de registratieplicht, de zorgplicht van de aanbieder in het kader van overlast en overtredingen door online platforms. In de wet is een verbod opgenomen op publiceren zonder registratienummer en een verplichting om aanbieders te informeren over de geldende wet -en regelgeving voor het legaal aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur.

De maximumhoogtes van de boetes die kunnen worden opgelegd bij het overtreden van de voorschriften in verband met toeristische verhuur, staan vermeld in de tabel in bijlage 1 bij de verordening.

Dit alles laat onverlet dat indien men met toeristische verhuur handelt in strijd met het bestemmingsplan, de Woningwet of de Wabo, op grond van deze wet- en regelgeving (ook) handhavend kan worden opgetreden. Bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom of last onder bestuursdwang.

II. Artikelsgewijs

Artikel 11a. Vormen van toeristische verhuur

In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat alle vormen van toeristische verhuur van woonruimte worden gereguleerd met een registratieplicht. Op Texel betreft dit voornamelijk het aanbieden van logies, al dan niet met ontbijt (Bed&Breakfast), en toeristische verhuur van woningen die bestemd dan wel aangeduid zijn als tweede woning in het bestemmingsplan (‘Wonen – tweede woning’).

In het tweede lid is opgenomen dat het eerste lid niet van toepassing is op als zodanig in het ter plaatse geldende bestemmingsplan bestemde recreatiewoningen (zomerhuizen) en recreatie-/vakantieappartementen en evenmin op woningruil en huisbewaring. In de memorie van toelichting bij de Wet toeristische verhuur van woonruimte is toegelicht: ‘dat met toeristische verhuur van woonruimte wordt bedoeld

het tegen betaling in een woonruimte verblijf bieden aan personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de Basis Registratie Personen (BRP) zijn ingeschreven. Woningruil, anders dan voor vakantie en/of recreatie, en huisbewaring vallen hier niet onder omdat bij woningruil en huisbewaring de bewoners zich moeten inschrijven in de BRP en er derhalve geen sprake is van toeristische verhuur. Ook recreatiewoningen (zomerhuizen) vallen niet onder de reikwijdte van deze bepaling. De memorie van toelichting bij de Huisvestingswet 2014 stelt immers dat met «bewoning» als genoemd in de begripsbepaling van «woonruimte» bedoeld wordt dat de woonruimte dient als hoofdverblijf. Ruimten die, gegeven hun inrichting en voorzieningen, geschikt zijn voor tijdelijk recreatief verblijf, zoals vakantiewoningen zijn geen woonruimten in de zin van de Huisvestingswet 2014.' (Kamerstukken II 35 353, nr. 3, blz. 36).

Artikel 11b. Verbod aanbieden zonder registratienummer

Op grond van artikel 23a van de Huisvestingswet 2014 wordt het registratienummer eenmalig aangevraagd door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur, middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier. De eenmalige registratie is digitaal, laagdrempelig en kosteloos. Wie zich registreert, ontvangt een registratienummer. U krijgt het nummer direct per mail toegestuurd. Dit nummer moet u vervolgens in uw advertenties vermelden. Platforms zoals Airbnb hebben een speciaal veld waar u het nummer moet invullen. Er zijn geen voorwaarden verbonden aan het verkrijgen van het registratienummer, dat elektronisch en direct wordt verstrekt. Het verstrekken van een registratienummer is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De registratieplicht geldt voor elke afzonderlijke woonruimte die apart kan worden verhuurd, ook al bevindt die zich in hetzelfde gebouw of dezelfde woning als andere toeristisch te verhuren woonruimte van dezelfde verhuurder. Voor elk van die woonruimten moet dus een eigen registratienummer worden aangevraagd.

Op grond van artikel 51, eerste lid, van de wet, geldt ingeval toepassing is gegeven aan artikel 23a van de wet zoals in deze verordening is gedaan, 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.

Artikel 11c. Dienstverlener informeert aanbieder over verbod

Dit artikel is opgenomen in artikel 23d van de wet en voorziet erin dat degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur

van woonruimte, degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur dient te informeren over het verbod, bedoeld in artikel 23a, eerste lid, van de wet.

Artikel 11d. Jaarverbod toeristische verhuur

Three strikes and you are out: wie binnen vijf jaar voor tweemaal of vaker wordt betrapt op een overtreding van hoofdstuk 3A, riskeert een verbod van toeristische verhuur voor de tijd van maximaal een jaar (eerste lid). Als burgemeester en wethouders dat doorgeven aan een 'tussenpersoon', mag die voor de duur van het verbod niet adverteren voor deze aanbieder (tweede lid). Deze bepaling berust op artikel 33a van de wet.

Artikel 11e. Zorgplicht aanbieder

Deze bepaling berust op artikel 151d van de Gemeentewet. Ze vormt een aanvulling op de medebewindsregeling van de wet. De zorgplicht voor de leefbaarheid van de omgeving geldt voor iedereen die aan toeristische verhuur doet. Op grond van artikel 12 van de verordening kan bij overtreding hiervan een boete worden opgelegd conform de tabel in bijlage 1 bij de verordening.

Artikel 12. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22, 23a, eerste of derde lid, 23b, eerste en tweede lid, 23c, eerste lid, 23d of 23e,, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Het college is bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

In de verordening zijn bestuurlijke boetes opgenomen voor overtreding van artikel 8, 23a en 23d van de wet, alsmede voor handelen in strijd met artikel 11e van deze verordening, De (maximum) hoogte van de op te leggen boete per overtreding is opgenomen in bijlage 1 bij de verordening.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 februari 2022.

De voorzitter,
De griffier,