

---

|                       |                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| Portefeuillehouder:   | Wethouder J. van Boeijen                         |
| Datum B&W vergadering | 24 januari 2023                                  |
| Documentkenmerk:      | 24302-2022:293172 behorende bij zaak: 24302-2022 |

---

Aan de raad,

## Onderwerp:

Huisvestingsverordening gemeente Landsmeer 2023

## Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. De Huisvestingsverordening gemeente Landsmeer 2021 in te trekken.
2. De Huisvestingsverordening gemeente Landsmeer 2023 vast te stellen.

---

## *Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid*

Artikel 149 van de Gemeentewet

## *Inleiding*

### **Aanleiding**

#### **Woonruimteverdeling**

De gemeenten en woningcorporaties in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland (RAP-regio) werken samen op het gebied van de woonruimteverdeling. De aanbodsysteem en de regionale woonruimteverdeling voor sociale huurwoningen zijn dan ook op regionaal niveau ingericht (WoningNet en/of Woonmatch). Voor de aanpassing van de regionale woonruimteverdeling heeft uw gemeenteraad van Landsmeer op 25 maart 2021 ingestemd met het beleidsvoorstel 'Een sociale huurwoning zoeken verandert'. De aanleiding was onder meer dat de huidige werkwijze, waarbij sociale huurwoningen op basis van inschrijfduur, urgentie en loten, worden toegewezen, niet past bij de grote schaarste aan deze woningen in de regio. De belangrijkste wijziging is dat naast inschrijfduur ook rekening wordt gehouden met de omstandigheden van de woningzoekende en het zoekgedrag.

Op 28 oktober 2021 is de Huisvestingsverordening gemeente Landsmeer 2021 door uw gemeenteraad vastgesteld. In deze Huisvestingsverordening waren de regionale modelbepalingen opgenomen om de uitvoering van het beleidsvoorstel een juridische grondslag te geven en zodoende uitvoering te geven aan het beleid.

Inmiddels is de nieuwe woonruimteverdeling per 16 januari 2023 in werking getreden. Tijdens de implementatiefase bleek dat de eerder opgenomen modelbepalingen op een paar kleine punten technisch moeten worden gepast. Dit zijn technische wijzigingen die noodzakelijk zijn in verband met de implementatie, met name om het ICT-technisch eenvoudiger te maken en een kleine verzachting van de sanctiemaatregelen (binnen de kaders van het eerdere beleidsvoorstel).

#### **Toeristische verhuur**

De opkomst van online platforms, zoals Airbnb, Booking.com, etc. heeft toeristische verhuur van woningen vergemakkelijkt. Uit een recent onderzoek van de Provincie Noord-Holland blijkt dat toeristische verhuur van woonruimte de afgelopen jaren met uitzondering van het jaar 2020 en 2021 ook in Landsmeer is toegenomen. Hierbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen een bedrijfsmatige Bed & Breakfast (B&B) en particuliere vakantieverhuur.

Een B&B is verhuur van één of twee kamers voor kort verblijf bij aanwezigheid van de hoofdbewoner. Het is een bedrijf aan huis, die ondergeschikt is aan de woonfunctie en past in de woonomgeving zonder hier afbreuk aan te doen. Een B&B mag jaarrond gasten ontvangen.

Particuliere vakantieverhuur (Airbnb) is het incidenteel verhuren van een permanent bewoonde woning bij afwezigheid van de hoofdbewoner in verband met bijvoorbeeld zijn of haar eigen vakantie.

Gemeenten hebben beperkte instrumenten om toeristische verhuur van woningen te reguleren. De twee belangrijkste instrumenten voor regulering zijn het bestemmingsplan, waarin alle ruimtelijke aspecten zijn opgenomen, en de Huisvestingsverordening. In Landsmeer is in het bestemmingsplan naar aanleiding van het B&B-beleid uit 2011 een regeling met betrekking tot bedrijf aan huis opgenomen, waardoor een B&B past binnen de vigerende bestemmingsplannen. Particuliere vakantieverhuur daarentegen is strijdig met de bestemmingsplannen en wordt uitgesloten.

In de praktijk komen diverse vormen van toeristische verhuur voor, maar hebben gemeenten beperkt inzicht in het aanbod, omdat verhuurplatforms, zoals Airbnb, geen adresgegevens tonen. Dit bemoeilijkt de aanpak van ongewenste neveneffecten en het innen van toeristenbelasting. Het beperkte inzicht in de verhuuradressen en ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte hebben geleid tot de ontwikkeling van een nieuwe wet. Deze nieuwe wet toeristisch verhuur van woonruimte is in januari 2021 in werking getreden en biedt gemeenten via de Huisvestingsverordening de mogelijkheid om een registratieplicht, nachtcriterium, meld- en of vergunningplicht in te voeren om de neveneffecten van toeristische verhuur van woningen te kunnen voorkomen of beperken. Hierbij is het wel van belang dat de vorm van toeristische verhuur, die opgenomen wordt in de Huisvestingsverordening, niet strijdig is met het bestemmingsplan.

Op 21 december 2021 heeft het college besloten om in te stemmen met het vasthouden aan regulering van toeristische verhuur via de bestemmingsplannen en met de invoering van een registratieplicht voor B&B. Naar aanleiding van dit besluit, is een afdeling toeristische verhuur van woonruimte in de Huisvestingsverordening opgenomen. Door de invoering van een registratieplicht voor B&B in de Huisvestingsverordening krijgt de gemeente Landsmeer meer inzicht in het aanbod van B&B binnen de gemeente.

## *Kaders*

### **Woonruimteverdeling**

- Woonvisie Landsmeer
- Uitvoeringsprogramma Wonen Landsmeer
- Huisvestingswet 2014
- Huisvestingsverordening gemeente Landsmeer 2021
- Regionaal beleidsvoorstel 'Een sociale huurwoning zoeken verandert'

### **Toeristische verhuur**

- Huisvestingswet 2014
- Wet toeristische verhuur van woonruimte

## *Doelstelling/beoogd resultaat*

### **Woonruimteverdeling**

Door de technische aanpassingen wordt de implementatie ICT-technisch eenvoudiger en worden de sanctiemaatregelen lichtelijk verzacht.

### **Toeristische verhuur**

Door de invoering van een registratieplicht voor B&B in de Huisvestingsverordening krijgt de gemeente Landsmeer meer inzicht in het aanbod van B&B binnen de gemeente.

## *Argumenten en afweging*

### **Woonruimteverdeling**

Centraal zijn modelbepalingen opgesteld waarin het beleid van de nieuwe woonruimteverdeling is verwerkt. Naar aanleiding van zaken die tijdens de implementatie verder zijn uitgewerkt is het nodig nog enkele wijzigingen in de Huisvestingsverordening gemeente Landsmeer (in verband met het nieuwe beleid) door te voeren. Daartoe behoren wijzigingen over het verzachten van sancties. In de RAP-regio is aangegeven dat iedere gemeente de ruimte ontvangt om deze aanvullende wijzigingen op te nemen in de Huisvestingsverordening. Er is onder andere afgesproken dat gemeenten dit in ieder geval gerealiseerd moeten hebben voor 2024. De aanpassingen zijn gunstig voor de burgers en woningzoekenden en worden onmiddellijk uitgevoerd per 16 januari 2023. Gemeenten die het niet redden om voor 16 januari 2023 de laatste technische wijzigingen in de Huisvestingsverordening te verwerken hebben wat ruimte omdat niet te verwachten valt dat burgers/woningzoekenden bezwaar maken tegen een soepelere uitvoering van de regels die in de Huisvestingsverordening staan.

## **Toeristische verhuur**

De Wet toeristische verhuur van woonruimte die in januari 2021 in werking is getreden, biedt gemeenten de mogelijkheid om via de Huisvestingsverordening meer inzicht te bieden in toeristische verhuur. In aanloop naar het Omgevingsplan is het gunstig om meer inzicht te hebben in toeristische verhuur in de gemeente Landsmeer. Voor B&B's, die aan de voorwaarden van het bestemmingsplan voldoen, kan in lijn met de nieuwe wet via de Huisvestingsverordening een registratieplicht worden ingevoerd. De door de registratieplicht verkregen inzichten kunnen meegenomen worden in het participatietraject om te komen tot ruimtelijke aspecten voor toeristische verhuur in het Omgevingsplan. Regulering van particuliere vakantieverhuur via de Huisvestingsverordening is niet mogelijk, omdat particuliere vakantieverhuur strijdig is met de bestemmingsplannen.

Bij een registratieplicht dient de aanbieder eenmalig een registratienummer aan te vragen en daarbij zijn persoonsgegevens en het adres van de woonruimte te vermelden. Het registratienummer moet de verhuurder vermelden bij elke advertentie op platforms zoals Airbnb, Booking.com en Expedia of andere verhuurplatforms. De registratie is een administratieve handeling die de aanbieder moet doen via elektronische weg, waarbij hij een registratienummer verkrijgt. Het registratiesysteem wordt ingericht en beheerd door het college van B&W. De registratie dient volgens de wet digitaal, laagdrempelig en kosteloos te zijn. Er zijn diverse voorwaarden verbonden aan een registratiesysteem. Er is een landelijk registratiesysteem ontwikkeld, die voldoet aan deze voorwaarden.

Aan hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening is de afdeling toeristische verhuur van woonruimte toegevoegd. De artikelen zijn geënt op de door de VNG uitgebrachte Modelverordening Toeristische verhuur. De afdeling is alleen van toepassing op B&B.

## **Efficiënt**

De hierboven genoemde wijzigingen gaan over twee verschillende onderwerpen. Het is echter wenselijk om de wijzigingen in één keer op te nemen in de Huisvestingsverordening en deze aan uw raad voor te stellen. Splitsen van de onderwerpen levert extra ambtelijke capaciteit en zorgt ervoor dat uw raad twee keer de Huisvestingsverordening dient vast te stellen.

## **Risico's**

### **Woonruimteverdeling**

Het niet vaststellen van de Huisvestingsverordening gemeente Landsmeer 2023 zorgt ervoor dat de technische wijzigingen om het eenvoudiger te maken en de verzachtende sanctiemaatregelen niet worden doorgevoerd.

### **Toeristische verhuur**

Ondanks de implementatie van het registratiesysteem, bestaat het risico dat B&B niet worden geregistreerd waardoor de inzicht in het aanbod binnen de gemeente beperkt blijft. Echter, het registreren is gratis en er staat een hoge boete tegenover het niet registreren. Dit maakt het risico erg klein dat B&B niet worden geregistreerd.

## **Financiële aspecten**

### **Woonruimteverdeling**

n.v.t.

## **Toeristische verhuur**

De invoering van een registratiesysteem vereist technische en procesmatige aanpassingen. Een groot deel van de kosten bestaan uit het opzetten van een goedlopend digitaal proces. Bij de kosten voor uitvoering van een digitaal registratiesysteem dient onderscheid gemaakt te worden voor de eenmalige inrichtingskosten en de maandelijkse abonnementskosten. De eenmalige kosten voor het registratiesysteem bedragen €1.000,-. De structurele kosten voor het registratiesysteem bedragen €100,- per maand. Hiernaast worden gebruiksafhankelijke vergoedingen geïnd behorende bij DigiD-identificatie. Deze zijn op dit moment lastig in te schatten.

Het uiteindelijke doel is het beter kunnen innen van een hoger bedrag aan toeristenbelasting. De eerste stap hiernaartoe is het registratiesysteem. Door het registratiesysteem verkrijgt de gemeente Landsmeer meer inzicht in het aanbod van B&B binnen de gemeente. Momenteel zijn hier geen data van beschikbaar. Als meer inzicht is verkregen, kan de gemeente actiever inspelen op het informeren van en verzoeken om aangifte van toeristenbelasting. Dit kan uiteindelijk leiden tot het beter innen van een hoger bedrag aan toeristenbelasting.

## **Duurzaamheid**

Het voorstel kent geen duurzaamheidsaspecten.

## **Uitkomsten advies en inspraak:**

n.v.t.

## **Communicatie**

De geconsolideerde Huisvestingsverordening gemeente Landsmeer 2023 wordt gepubliceerd op de gebruikelijke wijze.

## ***Bijlagen***

- B1. Geconsolideerde Huisvestingsverordening gemeente Landsmeer 2023
- B2. Was-woord-lijst Huisvestingsverordening gemeente Landsmeer 2023
- B3. Beleidsvoorstel 'Een sociale huurwoning zoeken verandert' (ter kennisname)

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange  
Burgemeester

P.G. (Peter) Küppers  
gemeentesecretaris

---

|                        |                                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------|
| Portefeuillehouder:    | Wethouder J. van Boeijen                         |
| Datum raadsvergadering | 23 februari 2023                                 |
| Documentkenmerk:       | 24302-2022:293172 behorende bij zaak: 24302-2022 |

---

## De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: 703844590002240 behorende bij zaak: 24302-2022

Gehoord de behandeling in de commissievergadering en lezende het aangenomen amendement.

### *Raadsbesluit*

1. De Huisvestingsverordening gemeente Landsmeer 2021 in te trekken.
2. De Huisvestingsverordening gemeente Landsmeer 2023 vast te stellen met dien verstande dat het bepaalde in artikel 4.3.2. onder 2 als volgt wordt gewijzigd:  
“De bestuurlijke boete voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 3.4.3: € 1.500,= bij een eerste overtreding en € 3.000,= de tweede en volgende overtreding.”

De raad van de gemeente Landsmeer,

P.M. (Pauline) Lodewegens  
griffier

L.A. (Léon) de Lange  
voorzitter

ValidSigned door Pauline Lodewegens  
op 27-02-2023



ValidSigned door Léon de Lange  
op 28-02-2023

