

Memo

Aan : De gemeenteraad

Van : Ton van Nieuwkerk

Datum : 5 december 2023

Betreft : **Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening Waterland 2020 n.a.v. behandeling voorbereidende raad gehouden op 16 november 2023**

Op 16 november 2023 heeft u de Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening Waterland 2020 in verband met de registratieplicht toeristische verhuur, de verdeling van standplaatsen woonwagens en nieuwe woonruimteverdeling in de voorbereidende raad behandeld. Tijdens deze behandeling zijn er een aantal vragen naar voren gekomen waarvan wij u hierbij van antwoord voorzien.

- **Juridische grondslag toeristisch verhuren**

In 2011 en 2012 zijn zogenoemde beleidsregels vastgesteld ten behoeve van Kleinschalig Toeristisch Overnachten (KTO). Deze beleidsregels zijn inmiddels verwerkt in de actuele bestemmingsplannen en zijn daarom niet meer -apart- van toepassing. Het gaat om het toeristisch overnachten in (bedrijfs)-woningen, woonboten en daarbij behorende bouwwerken. Particuliere vakantieverhuur valt onder het KTO. De huidige planologische regelgeving is hieronder samengevat.

- Recreatie- of vakantieverhuur van volledige (bedrijfs)woningen, woonboten en bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan;
- Bij (bedrijfs)woningen en woonboten is zonder vergunning (bij recht) toegestaan:
Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van kleinschalig toeristisch overnachten¹ in een (bedrijfs)woning of woonboot zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte² niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning of woonboot en niet meer dan twee kamers.
- Met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan:
Het gebruik van gronden, bouwwerken en woonschepen t.b.v. een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid mits:
 - o De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van het kleinschalig toeristisch overnachten ten hoogste 50% van de brutovloeroppervlakte bedraagt met een maximum van 100m²;
 - o Het kleinschalig toeristisch overnachten geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
 - o Het kleinschalig toeristisch overnachten geen afbreuk doet aan de woon- en leef-omgeving;
 - o Het kleinschalig toeristisch overnachten niet leidt tot een onevenredige aantasting van belangen van derden;
 - o Deze afwijking niet wordt toegepast voor zover een drank- en horecavergunning en/of een exploitatievergunning verleend c.q. noodzakelijk is, en;

¹ Onder kleinschalig toeristisch overnachten: wordt verstaan het bieden van kortstondige overnachtingsmogelijkheden in één of meerdere zelfstandige recreatieve verblijfsruimten in een gebouw of een woonschip en/of in daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt hier ook onder verstaan.

² Onder bedrijfsvloeroppervlakte wordt verstaan: de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijfsmatige activiteit aan huis of een beroepsuitoefening aan huis, inclusief opslag- en administratie-ruimten en dergelijke.

- Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het staat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

(Bedrijfs)woningen, woonboten en bijbehorende bouwwerken vallen hiermee onder de registratieplicht.

- **Defenitie toeristische verhuur**

In het raadsbesluit zal de defenitie van toeristische verhuur worden opgenomen. Hieronder wordt verstaan: het bieden van (kleinschalige) kortstondige overnachtings-, verblijfs-, vakantie-, recreatie-verhuur van (delen van) objecten, zoals woningen, gebouwen en woonboten, met een planologische niet voor vakantieverhuur bedoelde functie, zoals een woonfunctie.

- **Registratienummer**

Eenmalig aanvragen

Het registratienummer kan gratis worden aangevraagd op de landelijke website <https://www.toeristischeverhuur.nl/registreren> via het inloggen met een DigiD code. Het nummer krijgt de aanvrager meteen per e-mail toegestuurd. Dit nummer moet de aanvrager vervolgens in zijn/haar advertenties vermelden. Platforms zoals bijvoorbeeld Airbnb, Booking.com en Expedia/Vrbo hebben een speciaal veld waar het nummer ingevuld moet worden.

Wie kan het nummer aanvragen

De eigenaar van de woning kan dit aanvragen voor zijn of haar eigen woning, of voor de woning van bijvoorbeeld een familielid. Als de verhuur of administratie wordt uitbesteed aan een bedrijf, kan dit bedrijf het nummer namens de eigenaar aanvragen.

Als iemand anders dan de eigenaar de aanvraag doet, kan dit alleen met schriftelijke toestemming van de eigenaar. Als een ander namens de eigenaar een registratienummer aanvraagt gebruikt diegene de eigen DigiD. Ondernemers kunnen ook eHerkenning gebruiken voor de aanvraag.

De aanvrager vermeldt ook de gegevens van de eigenaar in de aanvraag.

Als een eigenaar zelf een aanvraag indient kan een ander dat niet meer namens hem of haar doen. Als het registratienummer voor een eigenaar wordt aanvraagt, moet deze eigenaar daar schriftelijk toestemming voor geven. Het registratienummer wordt zowel aan de aanvrager als aan de eigenaar per e-mail toegestuurd. Het registratienummer moet vervolgens vermeld worden bij de verhuur-advertenties.

Het verstrekte registratienummer is gekoppeld aan het BSN of RSIN nummer van de aanvrager en aan het BAGid van het te verhuren object. Alle gegevens worden vervolgens versleuteld opgeslagen.

- **Toeristenbelasting**

Op grond van de Verordening Toeristenbelasting wordt belasting geheven voor:

- Het houden van verblijf met overnachting binnen de gemeente tegen een vergoeding door personen die niet als ingezetene in de gemeente in de basisadministratie zijn ingeschreven.

Degene die gelegenheid biedt tot verblijf is de belastingplichtige. De belasting wordt geheven naar het aantal overnachtingen in een belastingjaar. Het aantal overnachtingen wordt gesteld op het aantal overnachtende personen vermenigvuldigd met het aantal nachten.

Voor het heffen van toeristenbelasting is het niet van belang of het tegen betaling gelegenheid bieden tot verblijf met overnachting in strijd is met andere wet- en regelgeving zoals bestemmingsplan en brandveiligheid. Iedereen die belastingplichtig is wordt in de heffing van toeristenbelasting betrokken. Hieraan kunnen de belastingplichtigen geen rechten ontleen.

Informatie van belastingen mag niet verstrekt worden t.b.v. handhaving RO, huisvestingsverordening e.d. Andersom mag dit wel: zoals omgevingsvergunningen voor KTO doorzetten naar belastingen.

Op dit moment is de werkwijze zo dat de medewerkers belastingen regelmatig zoeken op websites naar de voor toeristen te huur aangeboden objecten. Op deze sites staan meestal geen adressen vermeld. Het achterhalen van het adres is tijdrovend. Als het adres achterhaald is wordt de eigenaar van het pand aangeschreven en wordt de regelgeving uitgelegd. Op de website van de gemeente Waterland is een 'Nachtverblijfsregister' te downloaden. Door middel van het registratiesysteem wordt het voor de medewerkers belastingen makkelijker om na te gaan welke objecten er aangeboden worden voor toeristische verhuur.