

Stand van Zaken

Particuliere Vakantieverhuur

Oktober 2018

Inhoud

Inleiding	3
Samenvatting	4
1. Beleid particuliere vakantieverhuur	5
1.1 Omgevingsvisie, Toeristische visie, Uitvoeringsagenda	5
1.2 Bestemmingsplannen	6
1.3 Handhaving omgevingsrecht.....	7
1.4 Toeristenbelasting.....	8
1.5 Communicatie	9
2. Landelijke & Regionale ontwikkelingen.....	9
Bijlage: Cijfers particuliere vakantieverhuur	10

Opmerking vooraf

Deze notitie gaat in op de stand van zaken rond het onderwerp ‘particuliere vakantieverblijf’.

Onder de term ‘particuliere vakantieverblijf’ valt in ieder geval (kleinschalige) toeristische overnachtings-, verblijfs-, vakantie-, recreatieverblijf van (delen van) objecten, zoals woningen, gebouwen en woonboten, met een planologische niet voor vakantieverblijf bedoelde functie, zoals een woonfunctie.

Inleiding

Het toeristisch bezoek aan (hoofd-)steden neemt een grote vlucht. Zo ook bij onze buurgemeente Amsterdam. Berichten over ratelende rolkoffers, slingerende bierfietsen en Airbnb-misstanden, vinden regelmatig hun weg naar de media.

Ook in Waterland merken we de gevolgen van deze groeiende stroom bezoekers. Niet alleen touringcars met groepen dagtoeristen, maar ook steeds meer individuele fietsers, wandelaars, horecabezoekers en overnachters vinden hun weg naar onze gemeente met haar mooie (water)landschap en karakteristieke kernen.

De gemeente ziet graag de positieve kanten van het groeiende toerisme:

- wij laten graag anderen genieten van ons mooie Waterland;
- toerisme zorgt voor werkgelegenheid in horeca, B&B's, watersport en middenstand;
- toerisme houdt recreatieve voorzieningen in stand;
- toerisme zorgt voor gemeentelijke inkomsten.

De gemeente sluit de ogen echter niet voor eventuele negatieve effecten op:

- het woon- en leefklimaat door de toename van toeristische verblijfs- en overnachtingsmogelijkheden bij particulieren in (bedrijfs)woningen, woonboten en bijbehorende bouwwerken;
- de woningvoorraad wanneer volledige woningen al dan niet via websites, platforms zoals Airbnb, Wimdu, HomeAway of Nightswapping, worden aangeboden voor vakantieverblijf.

In deze notitie zijn de resultaten opgenomen van recent onderzoek naar particuliere vakantieverblijf.

Daarnaast is het huidige gemeentelijke beleid geïnventariseerd dat betrekking heeft op particuliere vakantieverblijf en zijn beleidsontwikkelingen op regionaal en landelijk niveau geïnventariseerd.

Op basis hiervan is nagegaan of er ten aanzien van particuliere vakantieverblijf lacunes zijn in -de uitvoering van- het huidige gemeentelijke beleid, of aanpassing van -de uitvoering van- het beleid noodzakelijk is en welke vervolgstappen passend zijn bij de huidige stand van zaken.

Samenvatting

- Kenmerk van Het Nieuw Waterlands Peil als vastgelegd is in de Omgevingsvisie Waterland is dat de gemeente kritisch kijkt naar de regels die er zijn en daar waar het kan regelingen vereenvoudigt of beperkt.
- Mede gelet op de kleinschaligheid en de leefbaarheid van de woonomgeving past het huidige ruimtelijke en toeristische beleid met betrekking tot particuliere vakantieverhuur bij de kernprincipes, de kernopgaven en de doelen voor 2025 uit: de Omgevingsvisie, de Toeristische Visie en de daaraan gekoppelde Uitvoeringsagenda.
- Vakantieverhuur van (bedrijfs)woningen, woonboten en bijbehorende bouwwerken is gebonden aan regels en voorwaarden.
- In het Handhavingsuitvoeringsprogramma 2018 is particuliere vakantieverhuur geen speerpunt, het onderwerp heeft een lage prioriteit, er worden geen proactieve controles uitgevoerd.
- Voorlichting is een speerpunt van het Handhavingsuitvoeringsprogramma.
- Overzichtelijke informatie voor (potentiële) particuliere vakantieverhuurdere over van toepassing zijnde gemeentelijke regelgeving ontbreekt op de website. Voor zover bekend is daarover ook geen informatie gepubliceerd op de gemeentepagina het huis-aan-huisblad.
- Landelijk en regionaal staat de particuliere vakantieverhuur op de agenda. Landelijk worden de mogelijkheden voor een registratiesysteem onderzocht en wordt gewerkt aan een overkoepelend instrumentarium dat voorziet in de behoefte van gemeenten aan een juridisch kader en zicht op de verhuuradressen. Binnen de Metropoolregio (MRA) is inmiddels een team voor vakantieverhuur opgericht.
- Cijfers
 - De particuliere vakantieverhuur betreft 114 objecten.¹
 - Vanaf 2015 is sprake geweest van 19 verzoeken om handhaving.
De meeste meldingen betreffen: toeristenbelasting en strijd met het bestemmingsplan.
 - Voor 65 van 114 objecten wordt aangifte toeristenbelasting gedaan. In theorie staan de 49 particuliere vakantieverhuurobjecten waarvoor -nog- geen aangifte toeristenbelasting wordt gedaan, gelijk aan € 11.172.² De totale opbrengst aan toeristenbelasting bedraagt ca. € 450.000.

¹ Er zijn 7566 woningen in Waterland. De objecten zijn niet in alle gevallen woningen.

² Uitgaande van een verhuur van 30 dagen en vier personen.

1. **Beleid particuliere vakantieverhuur**

1.1 **Omgevingsvisie, Toeristische visie, Uitvoeringsagenda**

In maart 2017 is de Omgevingsvisie Waterland 2030 vastgesteld. Het motto van de Omgevingsvisie is 'Het Nieuw Waterland Peil' dat de komende jaren ontwikkeld moet worden.

Eén van de belangrijke onderdelen van Het Nieuw Waterlands Peil is dat de gemeente kritisch kijkt naar de regels die er zijn en daar waar het kan regelingen vereenvoudigt of beperkt.

Belangrijk bij ontwikkelingen en vraagstukken in Waterland zijn de waarden van Waterland als geheel en specifieke gebiedswaarden voor het buitengebied en de kernen. De Waterlandse waarden als geheel zijn vertaald in vijf kernprincipes:

- Vertrek vanuit historie, landschap en natuur.
- Wees groot in kleinschaligheid.
- Houd de stad op afstand maar versterk de verbindingen.
- Ga voor duurzaam.
- Beleef en respecteer het water.

Naast de vijf kernprincipes zijn er specifieke gebiedswaarden voor het buitengebied en de kernen.

Gerelateerd aan verblijfstoerisme is vastgelegd dat sprake is van de volgende trends:

- een toenemende waardering voor authenticiteit, kleinschaligheid en lokaal;
- zowel belangstelling voor luxe als voor soberheid.

In de Omgevingsvisie wordt verwezen naar het beleid van de Toeristische Visie waarbij het samengevat de bedoeling is dat de gemeente in overleg met het bedrijfsleven een grotere aantrekkingskracht op toeristen krijgt, zonder dat het ten koste gaat van specifieke cultuurhistorische waarden en kleinschaligheid van de beschermde gezichten en het unieke landelijke gebied.

De kernopgave voor het buitengebied is in de Omgevingsvisie:

- blijf gericht op recreatiemogelijkheden voor de rustzoeker en de sportieve recreant en geef ruimte aan ondersteunende initiatieven, waak voor overdruk met name op Marken.

In de toelichting op dat speerpunt is geschreven: 'Recreatie en toerisme moeten in balans blijven met de leefbaarheid van de kernen.

In de Omgevingsvisie is vastgelegd dat het beleid uit de Toeristische visie wordt gecontinueerd.

Aansluitend op de Toeristische Visie is in 2015 een Uitvoeringsagenda vastgesteld, waarin ten aanzien van verblijfsaccommodaties is opgenomen dat wordt ingezet op het stimuleren van nieuwe verblijfsaccommodaties en het verbeteren van bestaande accommodaties.

Het doel voor 2025 is:

- voldoende verblijfsaccommodatie in het middensegment;
- een florerend Mirror Water hotel;
- het Marina 'Poort van Amsterdam' is een feit.

Om het doel te bereiken zet de gemeente in op:

- Faciliteren van nieuwe duurzame verblijfsaccommodaties die passen bij Waterland: bijvoorbeeld kleinschalige (3-sterren) hotels. Dit doet de gemeente door advies en ondersteuning te bieden bij bestaande en nieuwe initiatieven, zoals het Mirror Water hotel en Marina 'Poort van Amsterdam'.
- Stimuleren van kwaliteitsverbetering van bestaande accommodaties (hotels, bed and breakfast en campings). Dit doet de gemeente door gerichte informatie naar ondernemers te communiceren en ondersteuning te bieden bij bestaande accommodaties, zoals het Lakeland hotel.

1.2 Bestemmingsplannen

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 kleinschalige toeristisch overnachten³ in een (bedrijfs)woning of woonboot zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte⁴ 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:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve het kleinschalig toeristisch overnachten ten hoogste 50% van de brutovloeroppervlakte bedraagt met een maximum van 100 m²;
 - het kleinschalig toeristisch overnachten geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;

³ Onder Kleinschalig toeristisch overnachten: wordt verstaan het bieden van kortstondige overnachtingsmogelijkheden. Eén of meerdere zelfstandige recreatieve verblijfsruimten in een gebouw of een woonschip en/of in daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt hier ook onder verstaan.

⁴ 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 administratieruimten en dergelijke.

- het kleinschalig toeristisch overnachten geen afbreuk doet aan de woon- en leefomgeving;
- het kleinschalig toeristisch overnachten niet leidt tot een onevenredige aantasting van belangen van derden;
- deze afwijking niet wordt toegepast voor zover een drank- en horecaverunning en/of een exploitatievergunning verleend c.q. noodzakelijk is, en;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.3 Handhaving omgevingsrecht

Het handhavingsbeleid is vastgelegd in het Handhavingsuitvoeringsprogramma 2018 (HUP 2018) en is gericht op toezicht en handhaving op het gebied van het omgevingsrecht (bouwen, brandpreventie, ruimtelijke ordening), de APV⁵ en een aantal resterende wetten met betrekking tot de openbare orde. Het gaat hier om het toezicht en handhaving uitgevoerd door de afdelingen Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieu, Openbare werken en Algemene en juridische zaken. In het kader van integraal handhaving wordt samengewerkt met ketenpartners als ODIJmond en de Veiligheidsregio.

Qua handhaving wordt in 2018 ingezet op de speerpunten:

- Meer aandacht aan voorlichting.
- Waarborgen integrale controles voor 8 locaties.
- Kapotte en illegale reclameborden binnen de bebouwde kom.
- Upgrade naar VTH-beleid.

Naast de inzet op de speerpunten vindt reguliere handhaving plaats op basis van drie actiepunten:

- Toezicht vindt doordacht plaats.
- Handhaving vindt risicogericht plaats.
- Handhaving geschiedt vanuit de gemeentelijke regiefunctie.

De intensiteit van het de reguliere handhaving (toezicht en controles) is gekoppeld aan de:

- Doelen en speerpunten die het college heeft vastgesteld.
- Beschikbare capaciteit.
- Prioriteit die het college aan de verschillende toezichttaken heeft toegekend.

Gerelateerd aan het onderwerp, particuliere vakantieverhuur, worden geconstateerde overtredingen geregistreerd en wordt snel, en indien nodig integraal, handhavend opgetreden in geval van:

- Onveilige situaties.
- Verzoeken om handhaving.

Handhaving op particuliere vakantieverhuur is geen speerpunt en heeft een lage prioriteit.

⁵ Gerelateerd aan het toeristisch overnachten is de APV relevant als het gaat om de mogelijkheid om op te kunnen treden tegen overlast in de vorm woonoverlast en hinderlijk gedrag op openbare plaatsen.

Vanaf 2015 is sprake geweest van 19 handhavingsszaken afkomstig van 11 melders. De meeste meldingen betreffen: toeristenbelasting en strijd met het bestemmingsplan (bijlage).

1.4 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.

De belastingplichtige moet:

- Een nachtverblijfsregister Toeristenbelasting bijhouden.
- Voordat hij de eerste maal gelegenheid tot verblijf biedt, dit bij de gemeente melden.
- Aangifte doen.

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, brandveiligheid. Iedereen die belastingplichtig is wordt in de heffing van toeristenbelasting betrokken. Hieraan kunnen de belastingplichtigen geen rechten ontleen.

1.4.1 Opbrengst

De opbrengst van de toeristenbelasting bedraagt in totaal circa € 450.000.

Uit gegevens van het onderzoek blijkt dat in Waterland bij 114 objecten sprake is van particuliere vakantieverhuur en dat daarvan voor 65 objecten aangifte wordt gedaan (bijlage). In theorie staan de 49 particuliere vakantieverhuurobjecten waarvoor -nog- geen aangifte toeristenbelasting wordt gedaan, gelijk aan € 11.172.⁶

1.4.2 Werkwijze

De medewerkers belastingen zoeken gedurende regelmatig op de 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 downloaden⁷.

⁶ Uitgaande van een verhuur van 30 dagen en vier personen.

⁷

https://admin.sduconnect.nl/linked_forms/1533811038digitaal_nachtverblijfsregister_2018.xlshttps://admin.sduconnect.nl/linked_forms/1533811038digitaal_nachtverblijfsregister_2018.xls

Ieder jaar wordt in januari aan alle belastingplichtigen een brief gestuurd waarin wordt gevraagd om aangifte te doen van het voorgaande belastingjaar.

Eind april worden de aanslagen toeristenbelasting aan alle belastingplichtigen opgelegd.

Ieder jaar wordt door een extern bureau een aantal accommodaties (hotels, b&b's, campings etc.) bezocht. Tijdens het bezoek wordt voorlichting gegeven over de verordening toeristenbelasting en het voeren van een inzichtelijke administratie.

De afdeling belasting wordt in kennis gesteld van verleende vergunningen die zijn gerelateerd aan het houden van verblijf met overnachting en schrijft de verhuurder aan met informatie over toeristenbelasting.

1.5 Communicatie

Op de website zijn de regels die van belang zijn voor (potentiële) particuliere vakantieverhuurders niet eenvoudig te vinden. Voor zover bekend is over alle van toepassing zijnde gemeentelijke regels geen informatie gepubliceerd op de gemeentepagina in het huis-aan-huisblad.

Er is het afgelopen jaar in ieder geval op de website aandacht besteed aan de regelgeving voor toeristenbelasting.

2. Landelijke & Regionale ontwikkelingen

Landelijk en regionaal staat het onderwerp particuliere vakantieverhuur op de agenda.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is met gemeenten en verhuurplatforms in gesprek over een vorm van uniformere registratie van verhuurders die hun woning voor vakantieverhuur aanbieden op platforms, zodat gemeenten beter inzicht krijgen waar toeristische vakantieverhuur plaatsvindt en daardoor effectiever en efficiënter kunnen handhaven. De mogelijkheden voor een registratiesysteem worden onderzocht. Doel is een overkoepelend instrumentarium dat voorziet in de behoefte van gemeenten aan een juridisch kader en zicht op de verhuuradressen, wat de handhaving door gemeente ten goede komt.⁸

Binnen de Metropoolregio (MRA) speelt het onderwerp in de platforms Wonen en Economie. Er is een team voor vakantieverhuur opgericht. De verwachting is dat facultatief beleid wordt ontwikkeld. Eén en ander bevindt zich nog in een pril stadium.

⁸ [Kst II, 2017–2018, 27 926, nr. 282.](#)

Bijlage: Cijfers particuliere vakantieverhuur

Aantal woningen Waterland	7566	
Extern onderzoek op Airbnb (Beformation) 15 t/m 24 september 2017		
Aantal aanbieders	104	
Aantal advertenties	131	
Privé-kamers	12	
Gedeelde kamers	1	
Maximale capaciteit bedden Waterland	637	
Aantal nachten dat objecten worden verhuurd. Gegevens voor gehele MRA.		
Minder dan 30 dagen	70%	
Minder dan 60 dagen	88%	
Meer dan 60 dagen	11,40%	
Eigen onderzoek juni-juli 2018. (o.b.v. toeristenbelasting, internetsearch)		
Aantal objecten toeristisch overnachten	114	
Gehele woningen	55	
1 of 2 kamers	18	
Meer dan 2 kamers / bijgebouw	41	
Aantal vergunningen	25	
Aantal toeristenbelasting KTO ⁹ + gehele woningen	65	
Aantal gehele woningen toeristenbelasting	circa 25	
Aantal gehele woningen per kern	Monnickendam	17
	Broek in Waterland	20
	Ilpendam	8
	Katwoude	3
	Marken	2
	Uitdam	2
	Zuiderwoude	2
	Purmer	1
Handhaving (VROM, OW, AJZ)		
Aantal zaken 2015-heden	19	
Aantal melders	11	
Aantal gelegaliseerd	4	
Aantal in onderzoek	7	
Geen actie, geen overtreding	6	
Geen bewijs	2	
Soorten melding	Ongelijk speelveld toeristenbelasting	6
	Strijd bestemmingsplan	6
	Parkeren	4
	Geluid in tuin	1

⁹ Kleinschalig toeristisch overnachten.

