

# Particuliere vakantieverhuur



Prettig verblijf!



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

## Inhoud

1. Inleiding.....	2
2. Beleidskader:.....	4
2.1 Particuliere Vakantieverhuur .....	4
2.3 Bed & Breakfast.....	5
3 Toelichting.....	5
3.1 Particuliere vakantieverhuur .....	5
4 Juridisch kader & Handhaving.....	14
4.1 Juridisch kader .....	14
4.2 Handhaving .....	15
5 Communicatie .....	15
6 Monitoring .....	15

# 1. Inleiding

## **Groei & belang toerisme**

De toerismesector wordt steeds belangrijker voor de Nederlandse economie. In 2016 was de sector goed voor bijna 75,7 miljard euro aan toeristische bestedingen en 3,9 procent van het bruto binnenlands product, zes jaar eerder was dat nog 3 procent. Vooral het inkomend toerisme is gegroeid. In 2016 gaven buitenlandse toeristen 21 miljard euro uit in Nederland, bijna 7 procent meer dan in het jaar daarvoor. In de eerste helft van 2017 is het toerisme in Nederland (aantal hotelovernachtingen) weer met 9% gestegen.

Deze groei is ook in Utrecht terug te zien. Het aantal hotelovernachtingen in de eerste helft van 2017 steeg eveneens met 34%, dankzij zowel buitenlandse als binnenlandse verblijfsgasten. Ook zien we het aantal overnachtingen in woningen bij particulieren sterk toenemen.

Vanaf 2014 is de werkgelegenheid in de toeristische sector flink gestegen, namelijk van 12.600 naar 14.500 fte (2016). Een grotere groei dan verwacht sinds het door de raad vastgestelde "Perspectief Toerisme 2020. Live like a local" (2015), waarin de doelstelling was om in 2020 13.400 fte te bereiken.

Vandaag de dag genereert het toerisme 10 procent van onze wereldwijde economie en wereldwijd is 1 op de 10 banen een toeristische baan. Ook in Utrecht merken we dat bezoekers ons steeds beter weten te vinden. Utrecht is een geliefde stad en wordt geprezen om de historische binnenstad, haar lokale en eigentijdse karakter en de prettige sfeer. Dit zien we terug in het verblijfstoerisme en de toename van de werkgelegenheid.

## **Groei vakantieverhuur**

Steeds meer toeristen kiezen ervoor hun vakantie niet in een hotel door te brengen, maar een woning van een particulier te huren. In Utrecht merken we een sterke groei van deze particuliere vakantieverhuur. Via webplatforms zoals Airbnb, Wimdu en HomeAway kunnen particulieren incidenteel hun woning tegen betaling aanbieden aan toeristen. Met name de particuliere verhuur via het platform Airbnb is de afgelopen jaren sterk gegroeid. Daarbij zien we voor Utrecht de laatste twee jaar niet alleen een groei in aantallen, maar ook in professionaliteit. Het deel van de aanbieders dat commercieel (veelvuldig) woningen verhuurt, neemt toe.

Gevolg van al deze ontwikkelingen is dat naast het verblijf in hotels, small hotels en bed & breakfasts, steeds meer mensen gebruik maken van bestaande woningen om voor een kortere tijd in te verblijven. Daarbij gaat het om kort verblijf van enkele dagen, door toeristen of zakelijk bezoek. De huizenbezitters en de vastgoedmarkt spelen in op deze toegenomen behoefte aan kort verblijf. Steeds vaker worden woningen voor korte periodes verhuurd. Dit gebeurt via:

- **Bed & Breakfast:** De eigenaar verhuurt een deel van de woning (afhankelijk van het bestemmingsplan tot maximaal 50%) structureel aan toeristen, waarbij de eigenaar zelf is ingeschreven op het adres.
- **Particuliere vakantieverhuur:** De eigenaar verhuurt de gehele woning incidenteel voor een korte periode aan toeristen of andere bezoekers van de stad, waarbij de eigenaar hoofdhuurder zelf ingeschreven staat op het adres, maar meestal niet in de woning aanwezig is tijdens de verhuring (en verhuurt bijvoorbeeld tijdens zijn vakantie).

**Uitgangspunten Beleidskader:**

Het faciliteren van de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf van toeristen en andere doelgroepen in onze stad is goed voor de Utrechtse economie en werkgelegenheid en past binnen de visie die wij in de Ruimtelijke strategie Utrecht hebben vastgelegd. Voor specifiek vakantieverhuur hebben wij bij de actualisatie van de hotelnota aangegeven dat we het particuliere aanbod van kamers en appartementen als een vernieuwende toevoeging op het reguliere Utrechtse verblijfsaanbod zien, passend bij de aard en het karakter van een stad als Utrecht, waarin de toerist zich kan onderdompelen in de lokale cultuur.

Wij willen echter wel grenzen stellen aan het faciliteren van dit tijdelijk verblijf. Deze grenzen zijn nodig om te voorkomen dat door de toename van de vraag naar en het aanbod van tijdelijk verblijf in onze stad, andere belangen onder druk komen te staan. Daarbij gaat het om bescherming van de schaarse Utrechtse woningvoorraad, het voorkomen van achteruitgang van de leefbaarheid in de wijken (zowel door overlast als door het steeds meer verdwijnen van vaste bewoners met binding met de buurt), het garanderen van veilige verhuur en ten slotte het belang van een gelijk speelveld voor hoteliers enerzijds en aanbieders van vakantieverhuur anderzijds, onder andere op het gebied van de afdracht van toeristenbelasting, (brand-) veiligheidseisen en het illegaal gebruik van een woning als hotel.

Dit beleidskader geeft deze grenzen aan. De uitgangspunten voor dit kader zijn:

- Faciliteren vakantieverhuur als kleinschalige aanvulling op het reguliere hotelaanbod.
- Beschermen woningvoorraad ten behoeve van bewoners van de stad.
- Voorkomen van overlast (geluid, gedrag, vuilnis).
- Voorkomen van aantasting van de leefbaarheid van de wijk (door teveel bezoekers te trekken).
- Voorkomen oneerlijke concurrentie m.bt. reguliere hotelbranche door creëren level playing field m.b.t belasting betalen en naleven regelgeving (Bouwbesluit etc.).
- Geen onnodige beperking eigendom (vrijheid verhuur).

## 2. Beleidskader:

Hieronder geven we het beleidskader zoals dat gaat gelden voor particuliere vakantieverhuur. In de volgende paragrafen lichten we dit toe:

### 2.1 Particuliere Vakantieverhuur

#### Uitgangspunten

- Om particuliere vakantieverhuur in Utrecht kleinschalig te houden, veilig te laten plaatsvinden, klachten te voorkomen en in een gelijk speelveld te laten plaatsvinden, staan we de verhuur van een woning aan toeristen toe onder een aantal voorwaarden. In de beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur nemen we de voorwaarden op waaronder we vakantieverhuur binnen de woonbestemming toestaan. Daarnaast gelden op grond van bestaande regelgeving de volgende voorwaarden :
- Er moet toeristenbelasting afgedragen worden. Eenieder die tegen vergoeding de gelegenheid tot overnachting biedt aan personen die niet in Utrecht staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen, is toeristenbelasting verschuldigd. Dit geldt voor hotel- en campingeigenaren, maar ook voor de particulier die zijn of haar (eigen) woning voor overnachting aanbiedt. De grondslag is de overnachtingsvergoeding exclusief eventuele omzetbelasting en overige diensten zoals ontbijt.
- De Vereniging van Eigenaren of eigenaar van de woning moet instemmen met de verhuur. Particuliere vakantieverhuur is alleen toegestaan voor de eigenaar van de woning. Sommige VVE's hebben vakantieverhuur echter in de splitsingsakte verboden. Huurders mogen hun woning bijna nooit aan anderen verhuren. Ook niet op incidentele basis. De regels van het huurcontract zijn hierin leidend. Huurders bij een woningcorporatie moeten de woningbouwvereniging om toestemming vragen.
- De woning moet brandveilig zijn. Bij gelijktijdige vakantieverhuur van meerdere woningen in een pand gelden strengere brandveiligheidseisen. Een woning moet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit (bijvoorbeeld brandveiligheid).

## 2.3 Bed & Breakfast

### Uitgangspunt:

De bestaande Bed & Breakfastregeling bestaat al geruime tijd en werkt prima. We willen deze regeling dan ook in stand laten. Het verschil met Bed & Breakfast en vakantieverhuur is dat bij Bed & Breakfast de eigenaar over het algemeen zelf ook in de woning aanwezig is en toezicht houdt en dat maar een deel van de woning verhuurd wordt. Bij vakantieverhuur is de eigenaar meestal afwezig en wordt vaak de gehele woning verhuurd.

- Bij Bed & Breakfast (B&B) wordt een deel van de woning verhuurd aan toeristen.
- De eigenaar woont zelf in de woning, is ook op dit adres ingeschreven in de Basisregistratie Personen en is in de regel tijdens de verhuring zelf aanwezig.
- Het deel van de woning mag het gehele jaar door verhuurd worden.
- De huurder van de ruimte schrijft zich niet in op het adres.
- De uitoefening van een Bed & Breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als afhankelijk van het bestemmingsplan tot maximaal 50% van de woning verhuurd wordt.
- Er moet toeristenbelasting afgedragen worden.

## 3 Toelichting

### 3.1 Particuliere vakantieverhuur

In februari 2015 is de hotelnota 'A Room with a View' geactualiseerd en in juni 2015 werd het 'Perspectief Toerisme 2020. Live like a local' vastgesteld. Daarin gaven wij aan dat we social traveling als Airbnb en Wimdu een spannende en vernieuwende toevoeging op het Utrechtse toeristische verblijfsaanbod vinden, passend bij aard en karakter van een stad als Utrecht, waarin de toerist zich nog kan onderdompelen in de lokale cultuur. In 2015 was er van regulering geen sprake, mede omdat Airbnb in Utrecht niet leidde tot overlastsituaties. De klachten zijn inderdaad nog steeds op twee handen te tellen, maar het platform en de afzetmarkt van Airbnb is wel enorm gegroeid. Niet voor niets meldden we in 2015 dat we de marktruimte die initiatieven als Airbnb nemen de komende jaren nauwlettend in de gaten zouden houden en daarbij het effect op de Utrechtse hotelmarkt. Inmiddels is het platform niet meer de nichemarkt waarmee het begon, maar is het een serieuze speler geworden binnen de verblijfsmarkt en een alternatief voor een verblijf in een hotel. Met het volwassen worden van Airbnb neemt ook de behoefte aan duidelijke spelregels toe, oftewel aanvullende regelgeving om het speelveld zoveel mogelijk gelijk te trekken.

In oktober 2016 is de raad geïnformeerd<sup>1</sup> dat het college aanvullende regelgeving zou ontwikkelen voor particuliere vakantieverhuur. Er is de afgelopen maanden verkend in hoeverre we maatregelen kunnen nemen om tot een gelijk speelveld met de reguliere hotels te komen (bijvoorbeeld door ons als gemeente maximaal in te spannen dat ook alle aanbieders van particulier toeristisch verblijf de door hen verschuldigde toeristenbelasting betalen). Er zijn gesprekken gevoerd met het ministerie, de

---

<sup>1</sup> de commissiebrief 'Particuliere Vakantieverhuur & Shortstay' (kenmerk 16.507567)

andere grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Eindhoven), een onderzoeker van de Universiteit Utrecht, gespecialiseerd in het Airbnb vraagstuk, verschillende stakeholders in de stad en intern met een aantal betrokken afdelingen (wonen, belastingen, vergunningverlening en handhaving, experts bestemmingsplannen en omgevingsvergunning).

Uit deze consultatie bleek dat er diverse motieven zijn om de regels op het gebied van particuliere vakantieverhuur aan te scherpen. Men vindt dat particuliere vakantieverhuur kleinschalig mogelijk moet zijn in Utrecht, maar dan wel met duidelijke regels. Het creëren van een level playing field hierbij is voor de hotelsector van groot belang. Ook willen we voorkomen dat de leefbaarheid van bepaalde wijken wordt aangetast en dat er sprake is van onrechtmatige woonruimte onttrekking. Ten slotte willen we veilige verhuur van woningen kunnen garanderen in onze stad, zowel voor bezoekers als voor bewoners.

### **Woonvisie:**

Er is schaarste op de Utrechtse woningmarkt. In de actualisatie van de woonvisie uit 2015 is aangegeven dat de Utrechtse woningmarkt nog steeds een aantal hardnekkige problemen kent, die in hoofdzaak het gevolg zijn van de populariteit van de stad. Er is een onverzadigbare vraag van nieuwkomers naar woonruimten in alle prijssklassen.

Een woning die structureel verhuurd wordt aan toeristen is niet beschikbaar voor de grote groep woningzoekenden. Gezien de schaarste op de woningmarkt is het niet gewenst dat woningen structureel gebruikt worden als vakantieaccommodatie.

### **Monitor Hotelmarkt**

In 2017 heeft onderzoeksbureau Horwath in opdracht van de gemeente Utrecht een actualisatieonderzoek uitgevoerd naar de Hotelmarkt in Utrecht. Hierbij is ook gevraagd het effect van de particuliere verhuur op de hotelmarkt in kaart brengen. Aan de hoteliers is gevraagd hoe zij het effect van de particuliere vakantieverhuur op hun bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs ervaren. Aangetekend wordt dat het hier deels om subjectieve informatie gaat, namelijk de mening van de Utrechtse hoteliers over het effect van particuliere vakantieverhuur op de hotelmarkt .

Ten aanzien van de bezettingsgraad ziet 60% van de hoteliers een negatief effect en 40% is neutraal. Het effect van vakantieverhuur op de gemiddelde kamerprijs wordt door 44% negatief beoordeeld. 56% van de Utrechtse hoteliers denkt dat er een neutraal effect is.

Ondanks de mogelijke negatieve invloeden van de particuliere verhuur rapporteerde 55% van de hotels in Utrecht in 2016 een hogere bezettingsgraad dan in 2015 en rapporteerde 100% van de hotels een hogere kamerprijs. Voor 2017 verwacht 75% opnieuw een hogere bezettingsgraad en hogere kamerprijzen te behalen. Een concreet negatief effect van particuliere verhuur is daarmee volgens Horwath feitelijk niet zichtbaar in de hotelresultaten<sup>2</sup>. Inmiddels blijkt uit de resultaten over het eerste halfjaar van 2017 dat de Utrechtse hotels 34% meer bezoekers mochten verwelkomen dan over het eerste halfjaar van 2016. Wel adviseert het bureau een gelijk speelveld te creëren voor de particuliere vakantieverhuurders.

---

<sup>2</sup> Dat neemt niet weg dat er wel een negatief effect kan zijn. We weten immers niet hoe hoog de bezetting van hotels zou zijn als er geen vakantieverhuur zou plaatsvinden in Utrecht.

### Status Airbnb in Utrecht

Sinds de opkomst van informele vakantieverhuur via Airbnb zijn er veel (beleids)vragen ontstaan over de omvang en impact van het fenomeen op steden en haar toeristisch sectoren. Om deze reden heeft de gemeente aan de Universiteit Utrecht gevraagd om onderzoek te doen naar de omvang en samenstelling van de Airbnb verhuur in Utrecht.

Omdat directe data niet voorhanden zijn, werkt de Universiteit in haar rapport met data verkregen via AirDNA, een Amerikaans bedrijf dat dagelijks informatie van de website van Airbnb haalt. Deze data geven inzicht in de omvang en ontwikkeling van het fenomeen, maar moeten wel voorzichtig worden geïnterpreteerd. Vooral het aantal nachten dat via Airbnb wordt gereserveerd kan in deze data een overschatting zijn van de echte situatie. Zo is uit de data bijvoorbeeld niet makkelijk op te maken of een pand verhuurd is of door de aanbieder tijdelijk geblokkeerd. AirDNA claimt met haar data een nauwkeurigheid van 90% te kunnen waarborgen. Dat betekent dat de gepresenteerde data met 10% kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Aantallen van actieve verhuurders, verdeling tussen gehele woningen en overige listings en trends en ontwikkelingen, informatie over de listings en geografische spreiding kunnen met een zeer hoge nauwkeurigheid worden weergegeven. Onderstaande samenvatting dient als een inkijk in de omvang en ontwikkeling van Airbnb binnen de grenzen van de gemeente Utrecht, van augustus 2015 tot en met oktober 2017. De jaartotalen van 2016 worden eerst besproken, zodat deze kunnen worden vergeleken met hotelstatistieken. Daarna wordt de ontwikkeling van Airbnb door de tijd bekeken.

#### De omvang van Airbnb in 2016, in kerncijfers:

Gehele woningen ten minste 1 keer verhuurd via Airbnb	1155
Totaal boekingen in gehele woningen	13000
Totaal nachten gereserveerd in gehele woningen	53000
Totaal aantal listings ten minste 1 keer verhuurd via Airbnb	1700
Totaal aantal boekingen in alle typen listings	20500
Totaal aantal nachten gereserveerd in alle typen listings	80000

Ongeveer 70% van de actieve listings op Airbnb in Utrecht zijn gehele woningen. Deze zijn goed voor 67,5% van het totaal aantal overnachtingen. In de overige listings (dit zijn gedeelde of privé kamers) bevinden zich ook kamers van officiële Bed and Breakfasts (B&B's) en guesthouses. Deze overnachtingen worden ook in de reguliere toerismestatistieken meegeteld. In totaal werden ongeveer 80.000 nachten gereserveerd in ruim 20.000 boekingen. Dat komt uit op een relatief lange verblijfsduur van 4 nachten. In volledige woningen werden zo'n 53.000 overnachtingen gereserveerd. Het aantal overnachtingen zegt nog niet zo veel over het totaal aantal toeristen dat via Airbnb Utrecht bezoekt, de data geeft geen informatie over het aantal personen per overnachting. Wanneer we uitgaan van een gemiddelde bezetting per beschikbare slaapkamer van 1,5 persoon per reservering (schatting bij gemiddeld intensief gebruikt) en een maximale overschatting van 10 procent in de data\*



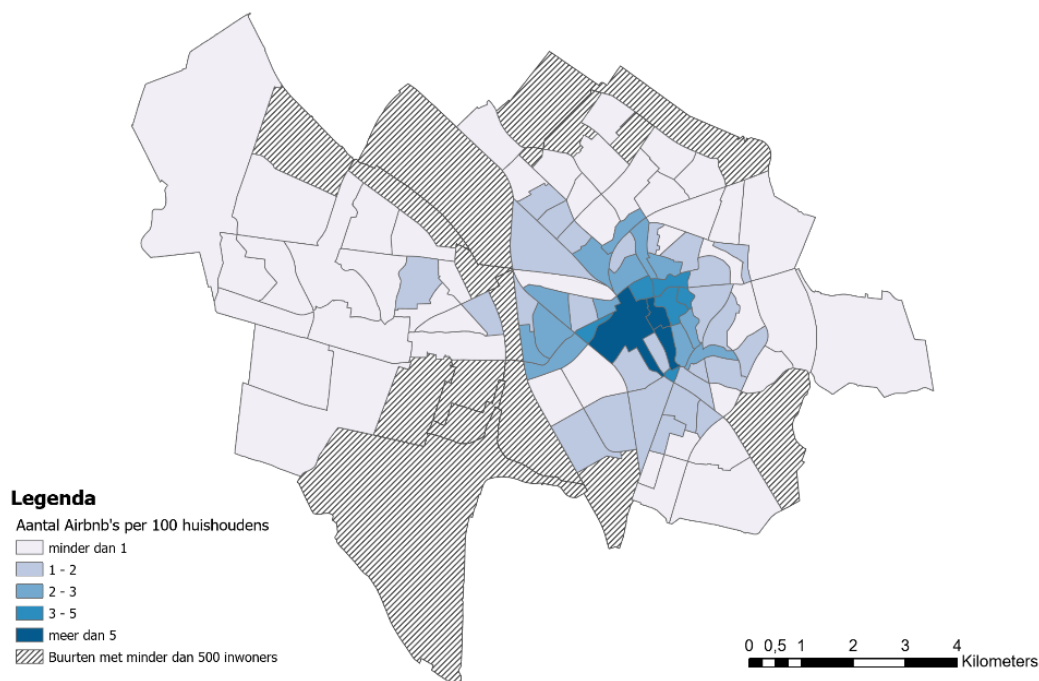
komt dit op een aantal van tussen de 110.000 en 135.000 toeristische overnachtingen via Airbnb in 2016.

Hiervan neemt de officiële sector (hostels en B&B's) die kamers aanbiedt via Airbnb zo'n 15.000 toeristische overnachtingen voor haar rekening, wat het totaal brengt op tussen de 105.000 en 120.000 toeristische overnachtingen in de particuliere sector in Utrecht, iets meer dan 15 procent van het totaal aantal toeristische overnachtingen.

### Spreiding van Airbnb over Utrecht

De buurten in het centrum van Utrecht hebben relatief de meeste Airbnb's. In de historische binnenstad zijn er gemiddeld ongeveer 3 Airbnb's per 100 huishoudens, waar de meeste Utrechtse buurten minder dan 1 Airbnb per 100 huishoudens hebben. Toch is ongeveer 80 procent van het Airbnb aanbod te vinden buiten de historische binnenstad, met name in buurten als Lombok, Pijlsweerd, Vogelenbuurt, Rivierenwijk en Wittevrouwen.

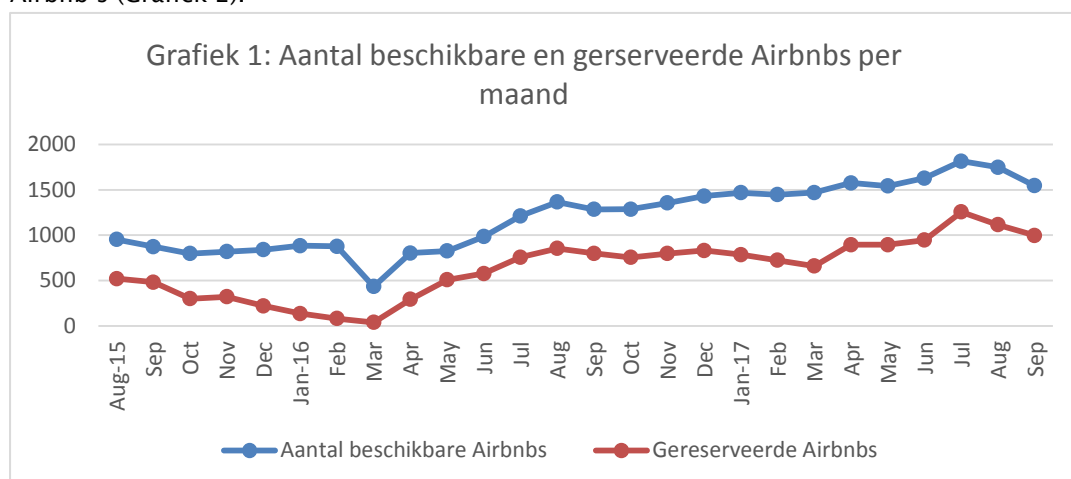
## Relatief aantal Airbnb's per buurt



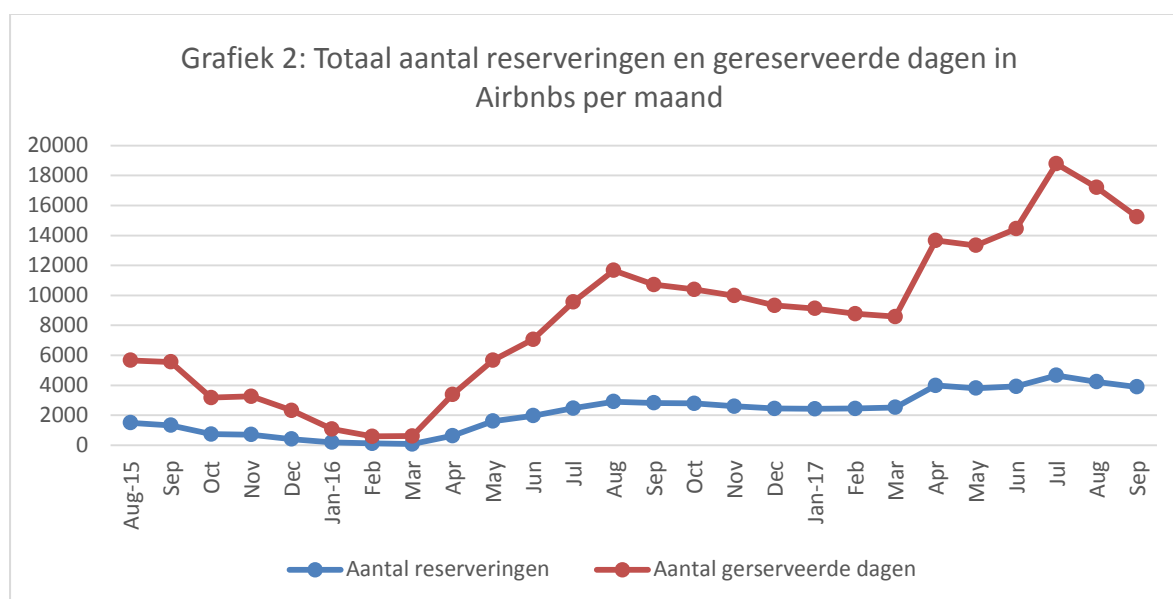
### De ontwikkeling van Airbnb van augustus 2015 tot en met september 2017

De ontwikkeling van het gebruik en aanbod van Airbnb laat zien dat zowel de vraag als het aanbod fluctueren door de seizoenen heen, met een dal in de late wintermaanden / vroege lente en een piekperiode in de zomermaanden (Grafiek 1). De daling in de wintermaanden is sterker aanwezig in 2016 dan in 2017, waar slechts een licht dal in het aantal gereserveerde Airbnb's/nachten te zien is. Het aantal gereserveerde Airbnb's schommelt iets sterker dan het aantal actieve Airbnb's. Zeker in de zomermaanden groeien de vraag en het aanbod naar elkaar toe.

Dit blijkt ook uit een sterkere groei van het aantal gereserveerde nachten dan het aantal beschikbare Airbnb's (Grafiek 2).

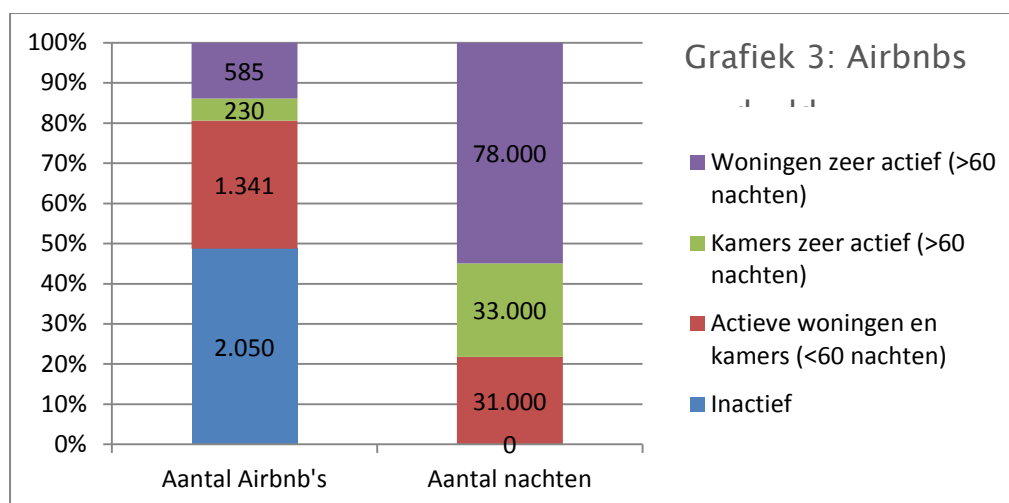


Het aantal beschikbare Airbnb's groeide vanaf maart 2016 tot juni 2017 gestaag, en schommelt in de laatste maanden rond de 1600 Airbnb's (verdeeld over zo'n 1100 woningen en zo'n 500 kamers). Iets meer dan twee derde van deze actieve aanbieders verhuurt daadwerkelijk zijn/haar woning/kamer in een maand waarin deze aangeboden is (zo'n 1000 aanbieders, dit aandeel is licht groeiend). Een actieve Airbnb wordt in een maand vervolgens gemiddeld 4 keer verhuurd, voor een totale duur van ongeveer 15 dagen. Gedurende de 12 maanden van oktober 2016 t/m september 2017 werden Airbnb's gemiddeld 60 nachten verhuurd.



De gemiddelde verhuur van Airbnb's laat wel een vertekend beeld zien. Een derde van het actieve aanbod op Airbnb is zeer actief (Grafiek 3). Deze Airbnb's werden de afgelopen maanden meer dan 60 dagen verhuurd. Deze zeer actieve Airbnb's nemen wel bijna 80 procent van het totaal aantal nachten voor hun rekening. Waar minder actieve Airbnb's (tussen 1 en 60 dagen verhuurd) gemiddeld zo'n 25 dagen verhuurd waren in het afgelopen jaar, waren de actieve Airbnb's (meer dan 60 dagen verhuurd) gemiddeld zo'n 130 nachten verhuurd.

Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de methode van dataverzameling zeer waarschijnlijk voor een overschatting van het aantal nachten zorgt, maar dit neemt niet weg dat een klein deel van de Airbnb's een zeer belangrijk aandeel van het totale particuliere vakantieverhuur voor haar rekening neemt.



### Toeristische druk in Utrecht

De onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van het aantal hotelgasten en hotelovernachtingen in Utrecht de laatste jaren. Er is sprake van een duidelijke groei vanaf 2013. Ten aanzien van 2015 is de groei gestopt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat 2015, mede door de start van de Tour de France in Utrecht, een vertekend beeld geeft.

### Kerncijfers Toerisme

	2013	2014	2015	2016
aantal hotelgasten (incl. zakelijke gasten)	302.000	323.000	355.000	354.000
aantal hotelovernachtingen (incl. zakelijke gasten)	462.000	474.000	542.000	534.000
% zakelijke hotelovernachtingen	56	55	55	64

\* Het betreft hier gasten uit Nederland en uit het buitenland, in de volgende logiesvormen: hotels, motels, pensions, appartementen met hoteldienstverlening, jeugdaccommodaties en bed & breakfasts met ten minste 5 slaappleatsen.

\*\* Voorlopige cijfers.

Bron: CBS

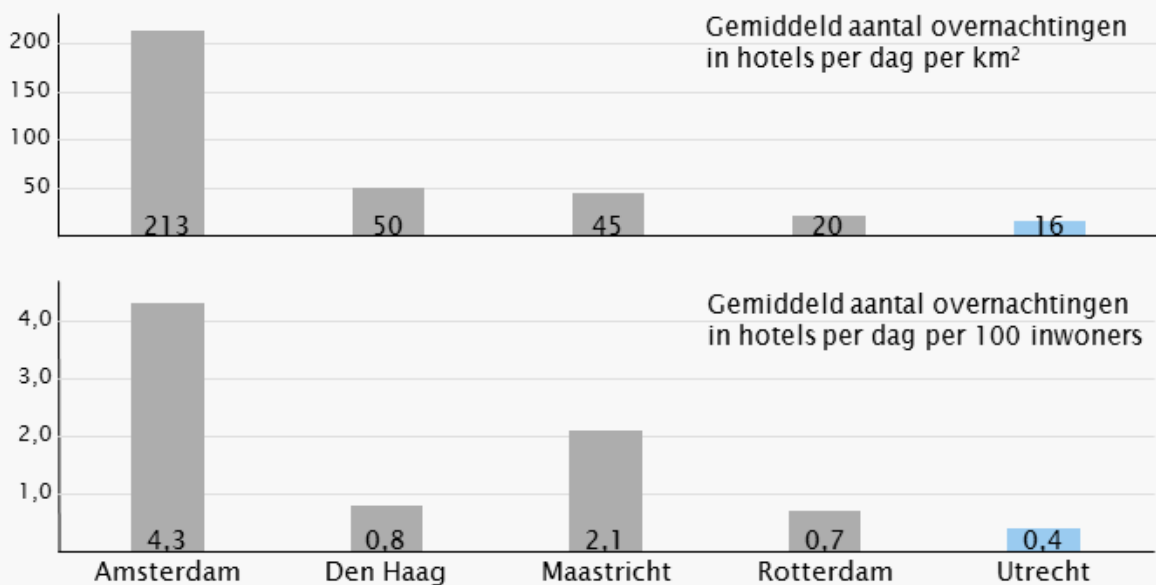
Toerisme heeft invloed op het milieu en de leefomgeving. Deze 'toeristische druk' wordt uitgedrukt in het gemiddelde aantal overnachtingen per dag per vierkante kilometer en in het gemiddelde aantal overnachtingen per dag per 100 inwoners. Per vierkante kilometer telde Utrecht in 2015 gemiddeld 16 overnachtingen in hotels per dag. Dit aantal is vergelijkbaar met Rotterdam (20), maar veel lager dan Amsterdam (213), Den Haag (50) en Maastricht (45). Ook wat betreft het gemiddelde aantal overnachtingen per dag per 100 inwoners scoort Utrecht met 0,4 overnachtingen lager dan Amsterdam (4,3) en Maastricht (2,1), maar vergelijkbaar met Den Haag (0,8) en Rotterdam (0,7).

Dit betreft dus de toeristische druk op basis van het aantal overnachtingen in hotels. Het aantal overnachtingen in particuliere vakantieverblijven is hierbij voor zowel Utrecht als de overige grote steden buiten beschouwing gehouden. De daadwerkelijke druk inclusief particuliere verblijven zal dus in alle steden hoger liggen maar blijft in Utrecht relatief laag.

De positie van Amsterdam is hierin exceptioneel te noemen. De toeristische druk op basis van de hotelovernachtingen is in Amsterdam de factor 10 tot 13 keer groter dan in Utrecht.



### Toeristische druk in Utrecht vergeleken met andere grote steden, 2015



Bron: CBS

### **Rondetafelgesprek :**

Op 9 maart 2017 hebben we een rondetafelgesprek gehouden over particuliere vakantie verhuur met verschillende partners in de stad, zoals aanbieders van vakantieruimte in de eigen woning, Utrecht Marketing, wijkraden, bewoners, bed & breakfastverhuurders en hoteliers.

Tijdens de bijeenkomst is er gesproken over de volgende thema's:

- Maximum aantal nachten en aantal personen per verhuring
- Handhaving en regels voor goed gastheerschap
- Onderscheid tussen gebieden/wijken

Over deze thema's wordt door de verschillende deelnemers niet altijd hetzelfde gedacht. Toch konden we aan het eind van de bijeenkomst de volgende conclusies vaststellen: Een groot deel van de aanwezigen heeft begrip voor het voornemen van het college het aantal nachten en personen per verhuring te begrenzen. Veel deelnemers konden zich ook vinden in het voorstel van 60 nachten op jaarbasis en 4 personen per verhuring (of meer mits behorend tot één gezin). Een enkeling vond deze 60 nachten veel en anderen pleiten juist voor meer nachten ('de helft van een jaar minus 1').

Ten aanzien van het goed gastheerschap en handhaving waren de aanwezigen gelijkgestemd: Een meldplicht voor verhuurders zou van waarde kunnen zijn mits deze op een positieve manier wordt ingezet (geen verplichting). Tevens wordt geadviseerd een reglement voor goed gastheerschap op te stellen. Voor het afdragen van toeristenbelasting wordt veel verwacht van een eventuele overeenkomst met Airbnb zoals in Amsterdam. Het merendeel van de aanwezigen vindt dat de regels voor de hele stad moeten gelden en dus niet op voorhand verschillen per gebied instellen.

### **Andere gemeenten**

In Nederland heeft Amsterdam met afstand de meeste aanbieders en gebruikers van de vakantieverhuur van de eigen woning. Airbnb is verreweg het grootste platform dat woningen voor de particuliere verhuur aanbiedt. Voor Airbnb is Amsterdam wereldwijd gezien ook een belangrijke markt (9e plaats).

Voor zover bekend is Amsterdam momenteel de enige gemeente in Nederland die specifiek beleid voor particuliere vakantieverhuur heeft vastgesteld. Andere gemeenten als Rotterdam en Maastricht werken momenteel aan specifieke regelgeving ten aanzien van particuliere vakantieverhuur.

### ***Beleid Amsterdam***

In deze paragraaf gaan we in op het beleid dat de gemeente Amsterdam heeft ingevoerd ten aanzien van particuliere vakantieverhuur.

De gemeente Amsterdam faciliteert de particuliere verhuur van woningen (of woonboten). Echter, deze verhuur is wel aan de volgende regels onderhevig:

- De woning heeft officieel de bestemming 'wonen'.
- Verhuur is uitsluitend mogelijk door de hoofdbewoner (en registratie als zodanig in de Basisregistratie Personen).
- Verhuur voor maximaal 60 dagen per kalenderjaar is toegestaan.

- Uitsluitend incidentele verhuur is toegestaan: bedrijfsmatig en structureel verhuren is verboden. Als de woning of woonboot in totaal meer dan zestig overnachtingen per jaar verhuurd is, gaat de gemeente onderzoeken of er bedrijfsmatig wordt verhuurd.
- Er moet toeristen- en inkomstenbelasting betaald worden over de inkomsten uit vakantieverhuur en inkomsten moeten worden opgegeven bij de landelijke Belastingdienst.
- Toestemming van Vereniging van Eigenaren (VVE) of verhuurder is nodig: vakantieverhuur is in principe alleen toegestaan voor de eigenaar van de woning. Sommige VVE's hebben vakantieverhuur in de splitsingsakte verboden. Huurders mogen hun woning bijna nooit aan anderen verhuren. Ook niet op incidentele basis. De regels van het huurcontract zijn hierin leidend.
- Verhuur aan maximaal 4 personen tegelijkertijd.
- De gasten mogen geen overlast veroorzaken voor omwonenden: de hoofdbewoner is aansprakelijk voor het gedrag van de gasten. Aangeraden wordt de buren van tevoren over de vakantieverhuur in te lichten.
- De woning moet brandveilig zijn (en bij gelijktijdige vakantieverhuur van meerdere woningen in een pand gelden strengere brandveiligheidseisen).

Met ingang van 1 oktober 2017 heeft Amsterdam de meldplicht ingevoerd. Volgens deze maatregel moeten verhuurders iedere verhuring melden aan de gemeente.

Wanneer de regels voor vakantieverhuur niet nagekomen worden, riskeert de verhuurder een boete, een navordering van toeristenbelasting of zelfs verlies van de woning of woonboot.

### **Conclusie voor particuliere vakantieverhuur**

Particuliere vakantieverhuur past bij een innovatieve en karaktervolle stad als Utrecht waarbij toeristen zich kunnen onderdompelen in de lokale cultuur. Het zorgt voor een stimulans van het toerisme en de lokale economie. Ook voorziet het in de behoefte van de hedendaagse toerist 'to live like a local'. Deze overweging neemt echter niet weg dat particuliere vakantieverhuur negatieve gevolgen met zich mee kan brengen. Het gaat hier om gevolgen voor:

- bewoners van Utrecht / omwonenden van panden die incidenteel particulier verhuurd worden: zij vinden het belangrijk dat de leefbaarheid en sociale cohesie in wijken niet onder druk komt te staan en willen overlast voorkomen
- hoteliers: zij hechten aan een gelijk speelveld ('level playing field') voor hoteliers en aanbieders van particuliere vakantieverhuur zoals eisen ten aanzien van brandveiligheid en het betalen van toeristenbelasting
- huurders (toeristen) en verhuurders : het is in hun belang dat de verhuur veilig plaatsvindt.
- Gemeente Utrecht: Het is de taak van de gemeente om de schaarse woningvoorraad te beschermen tegen structurele verhuur aan toeristen. De krappe woningmarkt in Utrecht biedt immers geen ruimte voor dit gebruik. Daarnaast heeft de gemeente tot taak de leefbaarheid en veiligheid te beschermen en dient toeristenbelasting betaald te worden.

## 4 Juridisch kader & Handhaving

### 4.1 Juridisch kader

#### **Bestemmingsplan**

In Utrecht is het structurele gebruik van gehele woningen voor particuliere vakantieverhuur op basis van de geldende bestemmingsplannen niet toegestaan onder een woonfunctie. Zoals eerder aangegeven vinden we particuliere vakantieverhuur wel goed passen bij de stad. Daarom staan we particuliere vakantieverhuur onder voorwaarden toe onder de woonbestemming. Wanneer een woning in strijd met deze voorwaarden wordt verhuurd ten behoeve van particuliere vakantieverhuur, kan de gemeente handhavend optreden tegen dit strijdige gebruik.

#### **Regionale huisvestingsverordening**

De Regionale huisvestingsverordening Utrecht bepaalt dat voor woningen met een WOZ-waarde tot 305.000,- een onttrekkingsvergunning nodig is, wanneer de woning wordt onttrokken aan de voorraad. Hiermee wordt bedoeld op situaties waarin een woonruimte niet langer wordt gebruikt ten behoeve van bewoning maar ten behoeve van kantoorgebruik, hotel of nog iets anders. Daarbij bepaalt de Huisvestingswet dat voor het begrip wonen uitgegaan moet worden van het wonen zoals in het normale spraakgebruik wordt gebezigd, volgens een vast patroon met een normaal huurcontract door een huishouden voor langere tijd, waarbij de kern van het maatschappelijke leven zich in deze woning afspeelt. Om te kunnen spreken van een woonfunctie moet er sprake moet zijn van een zekere duurzaamheid. Deze duurzaamheid is onvoldoende aangetoond wanneer er alleen een inschrijving in de Basisregistratie Personen (Brp) is. De bewoner moet daarnaast ook de intentie hebben om gedurende langere tijd de woning als hoofdverblijf te hebben. In de jurisprudentie wordt deze duurzaamheid aangenomen bij een termijn van 6 maanden of langer.

#### **Bestemming in de akte van splitsing bij een Vereniging van Eigenaren (VvE)**

Het gebruik van een appartement kan in strijd zijn met de bestemming in de akte van splitsing van een VvE. Soms is hierin het gebruik als vakantieverhuur uitdrukkelijk uitgesloten. Ook wanneer dit niet uitdrukkelijk is bepaald, kan het gebruik als short stay/vakantieverhuur in strijd zijn met de bestemming wonen in de akte van splitsing.

#### **Wet aanpak woonoverlast (ASO wet) en APV**

Deze nieuwe wet is ingegaan op 1 juli 2017 en geeft gemeenten de mogelijkheid een aantal vormen van overlast voor de woonomgeving tegen te gaan. De wet biedt de mogelijkheid om in de APV een bepaling op te nemen die de burgemeester de bevoegdheid geeft om bestuursdwang of een dwangsom aan de eigenaar, de verhuurder en de huurder op te leggen.

## 4.2 Handhaving

Handhaving vindt plaats op basis van de huidige verordeningen en bestemmingsplannen. Wanneer een woning in strijd met de voorwaarden wordt verhuurd ten behoeve van particuliere vakantieverblijf, dan kan hierop gehandhaafd worden door het opleggen van een last onder dwangsom. Wanneer structurele particuliere vakantieverblijf plaats vindt in een woning met een WOZ-waarde tot € 305.000, – (prijspeil 2015) kan ook een bestuurlijke boete worden opgelegd op basis van de regionale Huisvestingsverordening.

Daarnaast treedt de gemeente handhavend op wanneer legale vakantieverblijf toch leidt tot overlast en klachten over geluid, gedrag, afval etc. Zoals gezegd biedt de Wet Woonoverlast de mogelijkheid om in de APV een bepaling op te nemen die de burgemeester de bevoegdheid geeft om bestuursdwang of een dwangsom aan de eigenaar, de verhuurder en de huurder op te leggen. De inrichting van toezicht en handhaving staat beschreven in de handhavingsstrategie Huisvesting. Hierin staat dat we handhaven op basis van klachten en meldingen. De verantwoordelijkheid voor het innen van de toeristenbelasting ligt voor Utrecht bij de Belasting Samenwerking Gemeente en Hoogheemraadschap Utrecht (BGHU). Zij schrijven niet gemelde belastingplichtigen aan.

## 5 Communicatie

Uit gesprekken met alle belanghebbenden blijkt dat zij veel waarde hechten aan duidelijkheid over de nieuwe regels. We zullen het nieuwe beleid daarom ook stadsbreed communiceren via diverse communicatiekanalen. Een en ander wordt in een communicatieplan verder uitgewerkt.

Zoals aangegeven is communicatie ook van belang bij toezicht en handhaving. Het is belangrijk dat inwoners signalen of overlast bij ons melden. De informatie die we ontvangen speelt namelijk een grote rol bij het signaleren en opsporen van bijvoorbeeld overlastsituaties en illegale hotels.

## 6 Monitoring

De ontwikkeling van de particuliere vakantieverblijf in de stad zullen we blijven monitoren. In samenwerking met de Universiteit Utrecht werken we aan een periodieke analyse van de beschikbare gegevens waarmee zowel de groei van het aantal aanbieders, als het aantal nachten dat wordt verhuurd en de locaties in de stad waar dit gebeurt.

Daarnaast zullen we het aantal klachten over particuliere vakantieverblijf in kaart brengen. Ook wordt hierover een vraag opgenomen in de jaarlijkse inwonersenquête.

De gemeente zal ontwikkeling van particuliere vakantieverblijf goed volgen en zo nodig de beleidsregels aanpassen wanneer daar aanleiding voor is bijvoorbeeld als blijkt dat de leefbaarheid onder druk komt te staan.



