

Aan : de gemeenteraad van Alkmaar
Van : P.F. Dijkman
Datum : 30 november 2021
Onderwerp : vakantieverhuur in gemeente Alkmaar

In de commissie van 14 september is een procesmemo toegezegd met betrekking tot beleid vakantieverhuur in gemeente Alkmaar.

Aanleiding

Per 1 januari 2022 is de 'wet toeristische verhuur van woonruimte' van kracht. Gemeenten kunnen zelf bepalen of ze gebruik maken van deze wet. De wet gaat uit van het principe dat iedereen zijn huis moet kunnen verhuren aan toeristen. Deze verhuur mag niet leiden tot overlast en niet ten koste gaan van woningzoekenden.

Definities

Toeristische verhuur van woonruimte bestaat uit vakantieverhuur en Bed&Breakfast:

- Onder particuliere vakantieverhuur verstaan we de verhuur van woonruimte bij afwezigheid van de bewoner. Jaarrond toeristische verhuur van woningen is niet toegestaan. Kortdurende en incidentele verhuur wordt juridisch niet aangemerkt als strijdig met het bestemmingsplan. Alkmaar heeft geen algemene beleidsregel die aangeeft hoe lang kortstondige vakantieverhuur zou mogen zijn. Wel zijn er privaatrechtelijke regels die harde grenzen stellen, bijvoorbeeld in contracten van sociale koopwoningen en huurwoningen en regels van verenigingen van eigenaren, hypotheekverstrekkers en verzekeraars.
- Onder Bed & Breakfast, kamerverhuur of logies (hierna: B&B) verstaan we de verhuur van een deel van een woning bij aanwezigheid van de bewoner. In Alkmaar hebben de meeste bestemmingsplannen regelgeving voor het jaarrond aanbieden van logies.

Vakantieverhuur in beeld

Begin november 2021 heeft de provincie NH de monitor Airbnb over 2020 vrijgegeven. Uit deze monitor blijkt dat het aanbod aan particuliere vakantieverhuur niet is toegenomen ten opzichte van voorgaande jaren. Ook de vakgroep handhaving constateert geen groei van het aantal meldingen van overlast. https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Toerisme_recreatie/Vitale_verblijfsrecreatie

Conform de algemeen plaatselijke verordening (APV) van Alkmaar moet iedereen die logies aanbiedt zich melden. Ook dient een ieder een hotelregister te kunnen overhandigen (o.a. hoeveel overnachtingen, hoeveel personen, leeftijd, woonplaats).

Met de Wet toeristische verhuur wordt Alkmaar betere handvatten geboden om vakantieverhuur goed in beeld te krijgen. De gewijzigde huisvestingswet biedt de volgende mogelijkheden (via aanpassing huisvestingsverordening):

- invoeren van een registratieplicht voor iedere eigenaar die zijn woning of deel hiervan wil aanbieden voor toeristische verhuur, waarbij verhuurplatforms alleen nog locaties mag aanbieden voorzien van registratienummer;
- instellen van een maximaal aantal nachten dat de woning mag worden aangeboden voor particuliere vakantieverhuur;
- instellen van een meldplicht voorafgaand aan de daadwerkelijke verhuur van de woonruimte;
- invoeren van een vergunningplicht om een woning toeristisch te mogen verhuren.

Met de handvatten die de Wet toeristische verhuur biedt, kan een gemeente sturen op vakantieverhuur voordat deze plaatsvindt. Daarnaast biedt registratie efficiëntie voordelen op economische beleidsvelden:

- Door het maken van een koppeling met toeristenbelasting kunnen alle belastingplichtige verhuurders worden aangeschreven.
- Door het maken van koppelingen met hotelregisters kunnen ondernemers, marketingorganisaties en gemeente een beeld krijgen van vraag en aanbod. Zo kan sneller worden gestuurd op kamerprijs, danwel op extra promotie-inzet voor perioden met lage bezettingsgraad. Natuurlijk binnen de kaders van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Proces

Het college heeft het voornemen om in de eerste helft 2022 een beleidsnotitie over bovengenoemde zaken voor te bereiden met daarin een analyse van minimaal de volgende elementen:

- 'wet toeristische verhuur van woonruimte': Welke beleidswijzigingen zijn van toepassing bij de verbetering van controle op vakantieverhuur, toeristenbelasting en inzet (regio/city)marketing?
- 'digitale registratie': welke systemen kunnen worden ingezet voor deze controle op vakantieverhuur, belasting en sturing op (regio/city)marketing. En op welke van deze systemen wil regio eventueel gezamenlijk inzetten?
- juridische en financiële aspecten.