

Registratienummer: 2019007242

Beleidsnotitie particuliere vakantieverhuur gemeente Bloemendaal

Inleiding

De metropoolregio Amsterdam (MRA) is de grootste en snelst groeiende verblijf-toeristische regio van Nederland. Uit studie in opdracht van de provincie Noord-Holland blijkt dat er in de komende jaren zo'n 18.000 hotelkamers nodig zullen zijn om alle toeristen in de MRA regio te laten overnachten. Er zijn plannen voor circa 9.000 hotelkamers, wat maar de helft van deze druk zal verlichten¹. Dit in combinatie met het hotelbeleid in Amsterdam² wat de bouw van nieuwe hotels vrijwel onmogelijk maakt zal de druk op de andere regio's in de MRA nog verder doen toenemen. Binnen de gemeente Bloemendaal neemt de vraag naar recreatief nachtverblijf ook toe. Het particulier verhuren van (delen) van woningen (zoals bijvoorbeeld via AirBnB) neemt de laatste tijd eveneens toe. Dit leidt in sommige gevallen tot overlast in de omgeving. Deze beleidsregel dient als kader onder welke voorwaarden particuliere vakantieverhuur is toegestaan.

Visie

De gemeente Bloemendaal heeft als doel het ontwikkelen en in stand houden van een hoogwaardig woonmilieu. Derhalve faciliteert de gemeente Bloemendaal toerisme niet actief.

Waar toerisme toeneemt, neemt het aanbod van particuliere vakantieverhuur toe. Particuliere vakantieverhuur van woningen kan negatieve gevolgen hebben voor Bloemendaalse inwoners en ondernemers. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan:

- (geluids-)overlast;
- afnemende sociale cohesie doordat eigenaren van woningen zelf weinig aanwezig zijn;
- een ongelijk speelveld tussen hoteliers, recreatiebungalows-verhuurders en campingexploitanten enerzijds en particuliere vakantieverhuurders anderzijds;
- onttrekking van woningen aan de woningmarkt;

De gemeente Bloemendaal vindt de vrijheid die bewoners hebben om hun woning te verhuren belangrijk. Hier staat tegenover dat dit wel in balans moet zijn met de woonomgeving. Particuliere vakantieverhuur van woningen is alleen een positieve ontwikkeling als dit op verantwoorde wijze gebeurt. Het uitgangspunt van de gemeente is **een gezonde balans tussen het woon- en leefklimaat van de bewoners van Bloemendaal en het toeristisch verhuren van woningen**. Om deze gezonde balans te kunnen behouden verbindt de gemeente Bloemendaal voorwaarden aan particuliere vakantieverhuur. Mocht een woning in strijd met deze voorwaarden worden verhuurd ten behoeve van particuliere vakantieverhuur, dan kan de gemeente hier tegen optreden op basis van het bestemmingsplan, de APV en de Awb. Om de balans te behouden gelden de onderstaande regels voor particuliere vakantieverhuur als toetsingskader voor particuliere verhuur.

Beleidsregels

Definitie particuliere vakantieverhuur:

Het verhuren van de woning of een gedeelte van de woning ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

Onder de volgende voorwaarden is particuliere vakantieverhuur van woningen toegestaan:

Artikel 1: De woning heeft bestemming 'wonen' of een andere bestemming waarbinnen de woning is toegestaan.

¹ <https://docplayer.nl/141331190-Mra-ontwikkelkader-verblijfsaccommodaties-grip-op-groei.html>

² www.amsterdam.nl/ondernemen/horeca/terrassen/hotelbeleid/

Artikel 2: De verhuurder moet hoofdbewoner van de woning zijn, en permanent staan ingeschreven bij de Basisregistratie Personen (BRP).

Dit ten behoeve van de leefbaarheid en sociale cohesie van de buurt. Het beperkt de mogelijkheden tot woonpanden die daadwerkelijk bewoond worden en hierdoor ook bewoond blijven. Daarnaast heeft hoofdbewoner een bepaalde binding met en verantwoordelijkheidsgevoel tegenover de bureaus. Bovendien sluit dit artikel verhuur van tweede woningen uit, wat gezien wordt als onttrekking aan de woningvoorraad.

Artikel 3: De hoofdbewoner moet daadwerkelijk zelf in de woning wonen voor ten minste acht maanden per kalenderjaar.

Wat nu te zien is, is dat bewoners die lange periodes achtereenvolgens elders verblijven hun huis particulier verhuren. Hierdoor komt het eerder genoemde behoud van sociale cohesie en leefbaarheid in het geding.

Artikel 4: Particuliere vakantieverblijf mag uitsluitend op incidentele basis plaatsvinden: maximaal 60 overnachtingen per kalenderjaar.

Dit om te voorkomen dat incidentele particuliere vakantieverblijf structureel wordt.

Artikel 5: Voor particuliere vakantieverblijf geldt dat er toeristenbelasting afgedragen dient te worden.

Toeristenbelasting dient betaald te worden indien personen tegen vergoeding overnachten, dit op grond van de verordening toeristenbelasting Bloemendaal 2019.

Artikel 6: Particuliere vakantieverblijf mag maximaal aan vier personen worden aangeboden.

Woningen bieden vaak plaats aan meer dan 4 personen en kunnen voor grotere samengestelde gezinnen aantrekkelijk zijn. Echter willen we voorkomen dat verhuur aan grote groepen plaatsvindt. Daar komt bij dat ten behoeve van een gelijk speelveld het maximale aantal personen waar particulier aan verhuurd mag worden gelijk moet zijn aan het aantal waar in het geval van een Bed and Breakfast aan verhuurd mag worden.

Artikel 7: Particuliere vakantieverblijf mag niet leiden tot overlast. De impact op de omgeving mag niet anders zijn dan dat er enkel gewoond zou worden.

Deze bepaling is opgenomen om indien nodig te kunnen ingrijpen als het leefklimaat voor de omgeving in het geding komt.

Artikel 8: Voorafgaand aan de 1e keer van de particuliere vakantieverblijf van een woning dient de verhuurder zich eenmalig aan te melden bij de gemeente. Aan het eind van het kalenderjaar moet de verhuurder een overzicht van verhuurde nachten aanleveren bij de gemeente.

Dit vooruitlopend op de landelijke registratieverplichting. Daarnaast houdt de gemeente door aanmelding en rapportage te vereisen zicht op de totale omvang van nachten en woningen van particuliere vakantieverblijf. De aanmelding en rapportage kan via de website van de gemeente Bloemendaal.

Artikel 9: Een woning (dus ook bij particuliere vakantieverblijf) dient te voldoen aan het bouwbesluit.

Artikel 10: Bij overtreding van hiervoor genoemde voorwaarden kan een dwangsom of bestuurlijke boete worden opgelegd. Boetes kunnen oplopen tot €20.500,-.