

Plan van aanpak
Maatregelen voor toeristische verhuur
Gemeente Bergen

Inhoud

Samenvatting	3
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Kaders	4
1.2.1 Rijksbeleid	4
1.2.2 Provinciaal beleid	5
1.2.3 Gemeentelijk beleid	5
1.3 Doelstelling	6
1.4 Taken, verantwoordelijkheden en evaluatie	7
1.5 Samenwerking	8
2. Procedure aanpak toeristische verhuur van woonruimte	9
2.1 Preventie	9
2.3 Toezicht	10
2.3.1 Administratief toezicht	10
2.3.2 Fysiek toezicht	11
2.4 Handhaving	13
2.4.1 Opleggen bestuurlijke boete	13
2.4.2 Invorderen bestuurlijke boete	13
2.4.3 Handhavingsstrategie	13
2.4.4 Handhavingsverzoeken	14
2.4.5 legalisatie	15
2.5 Planning van de aanpak	15
2.6 Samenhangende overtredingen	17
Bijlagen	18
1. Checklist fysiek toezicht	19
2. Mogelijke signalen van toeristische verhuur	22

Samenvatting

De basis voor de aanpak van de ongewenste effecten van toeristische verhuur van woonruimten in de gemeente Bergen is gelegd. Binnen de bestaande wet- en regelgeving wordt in dit plan van aanpak een werkwijze gepresenteerd bestaande uit preventie en handhaving waarmee de toeristische verhuur wordt gereguleerd en aangepakt.

Doel van deze aanpak is om voor het einde van de looptijd van de huisvestingsverordening van de gemeente Bergen een aanzienlijk aantal woningen toegevoegd te hebben aan de woningvoorraad, omdat deze woningen niet langer meer (structureel) toeristisch verhuurd worden. Omdat de woningschaarste in het betaalbare tot middeldure segment het grootst is, wordt met dit segment gestart.

In deze aanpak gaan we uit van structurele monitoring van de aanpak zodat zowel strategisch als operationeel bijsturing kan plaatsvinden. Ook wordt nadrukkelijk de samenwerking opgezocht met partijen die in de uitvoering een belangrijke rol kunnen spelen, zoals woningcorporaties, makelaars en natuurlijk de inwoners zelf.

Het doel willen we behalen door in de eerste plaats te investeren in preventie. Belangrijkste middel daarbij is communicatie over de nieuwe regels. De verwachting is dat daarmee al woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd, omdat de huiseigenaren niet het risico op een bestuurlijke boete willen lopen.

Daarnaast wordt er actief administratief en fysiek toezicht gehouden om de toeristische verhuur van woonruimten te kunnen handhaven met bestuurlijke boetes. We kiezen ervoor om als eerste toezicht te houden en handhavend op te treden bij de woningen die in 2019 een WOZ-waarde tot € 300.000,- hadden. Als een overtreding wordt geconstateerd kan, conform de huisvestingsverordening, direct een bestuurlijke boete opgelegd. Door samenhang met de onderwerpen brandveiligheid, constructieve veiligheid, ruimtelijke ordening en toeristenbelasting heeft deze aanpak ook gevolgen voor toezicht en handhaving op deze onderwerpen.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Bergen bereidt zich al enige tijd voor op de uitvoering van de aanpak van toeristische verhuur¹ van woonruimten. De grondslag van de aanpak volgde uit de huisvestingsverordening uit 2019 (verder: de huisvestingsverordening) die in juni 2020 gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad. In eerste instantie zou deze wijziging per 1 januari 2021 in werking treden. Echter is de gewijzigde Huisvestingswet per 1 januari 2021 in werking getreden. Hierin is de aanpak van ongewenste effecten van toeristische verhuur opgenomen. Dat heeft direct weerslag op de huisvestingsverordening en deze diende opnieuw gewijzigd te worden vastgesteld.

De huisvestingsverordening is in de raadsvergadering van 28 januari 2021 gewijzigd vastgesteld. In de verordening wordt nu aangesloten op de aanpak van toeristische verhuur zoals die per 1 januari 2021 in de huisvestingswet is opgenomen. In plaats van een onttrekkingsvergunning wordt nu uitgegaan van een registratieplicht, een nachtcriterium en een meldplicht voor de toeristische verhuur. Dit plan van aanpak geeft de uitvoering weer van de start van de aanpak van toeristische verhuur in de gemeente Bergen op basis van de vastgestelde verordening d.d. 28 januari 2021. In het plan van aanpak wordt ingegaan op het project en is de handhavingsstrategie opgenomen waaruit blijkt hoe toezicht en handhaving wordt opgepakt.

1.2 Kaders

Bij de uitvoering van de aanpak tegen de ongewenste effecten van toeristische verhuur zijn we verplicht ons te houden aan de wet- en regelgeving. Dit vormt het kader van de aanpak. In dit hoofdstuk zetten we deze kaders uiteen waarbinnen we moeten opereren.

1.2.1 Rijksbeleid

Huisvestingswet

Het rijk heeft het mogelijk gemaakt om maatregelen te nemen als er schaarste is aan woonruimte of als de leefbaarheid van een wijk onder druk komt te staan. In alle gevallen geldt dat de gemeenteraad met een goede onderbouwing moet komen over nut en noodzaak om deze maatregelen in te zetten. Dit beleid is vormgegeven in de Huisvestingswet 2014.

Met de instrumenten uit de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten in hun lokale huisvestingsverordening maatregelen treffen voor toeristische verhuur. Daarmee wordt handhaving mogelijk gemaakt en worden de neveneffecten van de toeristische verhuur van woonruimte voorkomen of beperkt. Het betreft de instrumenten: registratieplicht, nachtcriterium al dan niet met meldplicht en vergunningsplicht.

De registratieplicht voor verhuurders en de verplichtingen daaraan voor verhuurbemiddelingssites geven de gemeente vooral meer zicht op de adressen en personen die verhuren aan toeristen. Een volgende stap om de druk op de woningmarkt te verminderen dan wel de leefbaarheid te bevorderen is het invoeren van een nachtcriterium. Gekoppeld aan het nachtcriterium kan een meldplicht per verhuring worden ingesteld. In uitzonderlijke situaties kan een gemeente de verdergaande vergunningsplicht invoeren. Daarbij is het ook mogelijk om een beperking op de afgifte van de vergunningen in het leven te roepen.

¹ Toen nog 'recreatieve verhuur' geheten.

Woningwet/Bouwbesluit

De Woningwet is de basis voor het stellen van voorschriften voor het bouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken (Bouwbesluit 2012). Tevens verplicht de Woningwet de gemeenteraad tot het vaststellen van een bouwverordening. Het Bouwbesluit 2012 bevat voorschriften voor alle bouwwerken in Nederland gericht op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Met betrekking tot toeristische verhuur zullen de voorschriften met betrekking tot constructieve veiligheid en brandveiligheid het vaakst worden getoetst. Het gaat dan om reguliere veiligheidseisen voor wonen en om brandveiligheidseisen voor logies bij bedrijfsmatige verhuur.

Wet ruimtelijke ordening

In de Wet ruimtelijke ordening ligt de basis voor de totstandkoming en wijziging van ruimtelijke plannen in Nederland. Het biedt de basis voor het belangrijkste lokale instrument, namelijk het bestemmingsplan.

Gemeentewet

Artikel 224 van de Gemeentewet biedt de gemeente de mogelijkheid om toeristenbelasting te heffen. Ditzelfde artikel creëert ook de mogelijkheid voor de verhuurder om deze toeristenbelasting door te belasten aan de gebruiker.

1.2.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Holland werkt samen met de gemeenten om voor voldoende en goede woningen te zorgen. Met de structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) voert de provincie haar woonbeleid. Voortvloeiend daaruit is voor de regio Alkmaar, waar de gemeente Bergen onder valt, een actieprogramma opgesteld. Daarnaast zet de provincie zich in voor toerisme en recreatie en ondersteunt zij gemeenten in het maken van afgewogen en regionaal afgestemde keuzes in ruimtegebruik voor verblijfsrecreatie. De toeristische verhuur van woonruimte ligt op het scheidsvlak van deze twee provinciale thema's.

Zo heeft de provincie een onderzoek laten doen door Be-Formation in december 2018 naar het aanbod van Airbnb in de provincie. Hieruit blijkt dat in de gemeente Bergen na Haarlem het meeste aantal slaapplekken worden aangeboden². Ook per aantal 1000 woningen levert het aantal advertenties de gemeente Bergen een tweede plaats op. Daarmee is duidelijk dat toeristische verhuur in de gemeente Bergen groot is. De keerzijde hiervan is ook dat er sprake is van het onttrekken van woningen aan de woningvoorraad en verhoogde druk op de leefbaarheid.³

Naast deze thema's is de provincie belast met het interbestuurlijk toezicht. Zo houdt de provincie toezicht op de uitvoering van de ruimtelijke ordening⁴ van de gemeente en de kwaliteit van de vergunningverlening, toezicht en handhaving⁵. Daarover moet jaarlijks worden gerapporteerd.

1.2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid wordt gevormd door de bestemmingsplannen, de bouwverordening gemeente Bergen 2012, de verordening toeristenbelasting gemeente Bergen 2021 en de huisvestingsverordening. Het beleid met betrekking tot brandveiligheid en constructieve veiligheid (Bouwbesluit 2012) en de toeristenbelasting is aanpalend beleid in deze aanpak en wordt daarom niet nader uitgewerkt. De verbinding is echter wel nadrukkelijk aanwezig en inzet vanuit het aanpalende beleid kan zeker ook van invloed zijn op het behalen van de doelstelling van dit plan van aanpak.

² De gemeente Amsterdam is niet meegenomen in dit onderzoek

³ "Woning schaarste-onderzoek Bergen (NH)" uitgevoerd door STEC groep

⁴ Op basis van de Wet ruimtelijke ordening

⁵ Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Registratie, nachtcriterium en meldplicht

Voor de aanpak van toeristische verhuur is nu een koppeling aangebracht tussen de sturingsinstrumenten te weten de bestemmingsplannen en de huisvestingsverordening. Onder de werking van de huisvestingsverordening vallen namelijk niet de zelfstandige en onzelfstandige woonruimten die in de bestemmingsplannen dan wel op basis van een verleende omgevingsvergunning expliciet zijn aangewezen als woonruimte waar toeristische verhuur mag plaatsvinden.

Het college heeft een motie d.d. 30 januari 2020 uitgevoerd, waarin is opgenomen dat in samenspraak met belanghebbenden gekomen wordt tot invulling van toeristische verhuur bij woningen met de bestemming 'tweede woning'. Het college heeft op met de nota beleid recreatieve verhuur op 11 mei 2021 besloten dat voor "tweede woningen" woningen hetzelfde geldt. De raad moet hierover nog besluiten. Op dit moment is gelet op het bestemmingsplan toeristische verhuur bij tweede woningen niet toegestaan. Daarmee vallen tweede woningen onder de reikwijdte van de huisvestingsverordening. De uitkomst van de uitvoering van deze motie kan echter betekenen dat toeristische verhuur bij woningen met de bestemming 'tweede woning' expliciet wordt geregeld. Mocht dat zo zijn, dan vallen zij buiten de reikwijdte van deze aanpak.

De uitvoering van toezicht en handhaving wordt uitgevoerd op basis van het daarover bepaalde in en krachtens de Algemene wet bestuursrecht (verder: Awb) en de Huisvestingswet. Vanwege de eerdere genoemde relatie met het ruimtelijk beleid én omdat de registratieplicht ook een vergroting van de druk op het toezicht van VTH met zich mee kan brengen (door controle op de naleving van de eisen uit het bouwbesluit) wordt in de uitvoering van toezicht en handhaving nauw aangesloten bij het VTH-beleid omgevingsrecht van de BUCH-gemeenten.

1.3 Doelstelling

Met de maatregelen tegen toeristische verhuur wordt beoogd de schaarste in de gemeentelijke woonruimtevoorraad van de gemeente Bergen tegen te gaan. Secundair wordt beoogd een verbetering van de leefbaarheid teweeg te brengen. Uit onderzoek⁶ van de Stec Groep van oktober 2019 blijkt woningschaarste in de gemeente Bergen en dan met name in het betaalbare tot middeldure segment van woningen met een WOZ-waarde (in 2019) tot €300.000,-. Uit ditzelfde rapport blijkt dat 5% tot 7% van de reguliere woningvoorraad in Bergen niet beschikbaar is voor reguliere bewoning. Zo'n 740 woningen (5%) hield direct verband met tweede woningen of toeristische verhuur en van nog eens 455 woningen (2%) was er sprake van leegstand of was het gebruik onbekend. Zie hieronder tabel 3 uit het rapport van Stec Groep uit 2019 als toelichting.

Tabel 3: Gebruik woningvoorraad Bergen

	Totaal aantal woningen gemeente Bergen (NH.)	Regulier bewoond	Tweede woning / recreatieve verhuur	Leegstand	Onbekend
Aantal	15.280	13.705	740	455	380
Aandeel	100%	90%	5%	3%	2%

Bron: BAG (2019), Gemeentelijke data Bergen (2019), Concensus (2019), bewerking Stec Groep (2019). Afronding op vijftallen.

Doel van deze aanpak is dat uiterlijk 1 april 2023 de onttrekking van de woonruimte aan de woningvoorraad in de gemeente Bergen als gevolg van toeristische verhuur aanzienlijk is teruggedrongen. Dan loopt de huisvestingsverordening af. Bijkomend doel is dat overlast van toeristische verhuur wordt beperkt en daarmee de leefbaarheid wordt bevorderd. Hier worden echter geen specifieke maatregelen op genomen, omdat naar verwachting dit doel wordt bereikt door het primaire doel na te streven. Als tussentijds resultaat wordt beoogd op **1 oktober 2022** om 300 woningen in het segment tot €300.000,-⁷ aan de woningvoorraad toegevoegd te hebben,

⁶ "Woning schaarste-onderzoek Bergen (NH)" uitgevoerd door STEC groep

⁷ waarbij het "Woning schaarste-onderzoek Bergen (NH)" uitgevoerd door STEC groep als nul-meting wordt gehanteerd

uitgaande van de gegevens uit het rapport van de Stec Groep van oktober 2019. In dit plan van aanpak is hier sprake van wanneer een woning niet langer illegaal toeristisch wordt verhuurd. Dit is gebaseerd op de minimaal 5% van de woningvoorraad verspreid over alle kernen in de gemeente die niet voor regulier gebruik kunnen worden ingezet als gevolg van een tweede woning of toeristische verhuur. In deze categorie had circa 40% een waarde tot €300.000,-.

Om te komen tot monitoring en evaluatie wordt een nieuwe nulmeting uitgevoerd over de gehele woningvoorraad in de gemeente Bergen. Daarin wordt vastgesteld welke deel van woonruimten in de gemeente regulier in gebruik is en welk deel niet. De peildatum van de meting is 1 juli 2020, omdat dit voor de aanpassing van de huisvestingsverordening is en voor de communicatie over de registratie- en meldplicht. Op 1 oktober 2022 en 1 april 2023 wordt deze meting herhaald ter onderbouwing van het al dan niet realiseren van de doelstelling. Deze data omdat 1 oktober 2022 een jaar na de start van de handhaving is en 1 april 2023 loopt de huisvestingsverordening af.

1.4 Taken, verantwoordelijkheden en evaluatie

Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering van de aanpak van toeristische verhuur. Namens het college is wethouder Toezicht en Handhaving bestuurlijk opdrachtgever. Ambtelijk opdrachtgever is teammanager toezicht, handhaving en veiligheid. En vanuit het team toezicht, handhaving en veiligheid is een projectleider aangewezen.

Met dit plan van aanpak wordt beoogd uitvoering te geven aan de aanpak van ongewenste effecten van toeristische verhuur. Het plan van aanpak beschrijft de werkwijze waarop de toeristische verhuur wordt aangepakt waarbij de eerste stap is: het inzichtelijk maken van de actuele omvang van de toeristische verhuur in de gemeente Bergen.

De uitvoering van het plan van aanpak wordt eerst vormgegeven door de projectgroep toeristische verhuur. Deze projectgroep bestaat, naast de projectleider, uit een medewerker communicatie, een beleidsadviseur volkshuisvesting, beleidsadviseur recreatieve verhuur, een gebiedsregisseur en een senior handhavingsjurist. De projectgroep geeft de uitvoering vorm. Als de uitvoering vorm heeft gekregen, wijzigt de projectgroep in een groep die de uitvoering doet. Deze groep kan individuele gevallen beoordelen en indien nodig bestuurlijke maatregelen voorbereiden. Door de invoering van een registratieplicht ontstaat er tevens een exacter beeld van het aantal adressen waar toeristische verhuur plaatsvindt evenals de personen die toeristisch verhuren. De projectgroep monitort deze gegevens om daarmee de aanpak en uiteindelijk het tegengaan van schaarste, te optimaliseren.

Voor de monitoring worden in ieder geval de onderstaande indicatoren gebruikt.

Voor de omvang van de toeristische verhuur:

- Aantal geregistreerde verhuurders op basis van de registratieplicht uit de verordening toeristenbelasting
- Aantal geregistreerde verhuurders op basis van de registratieplicht uit de huisvestingsverordening
- Aantal geregistreerde woonruimten op basis van de registratieplicht uit de huisvestingsverordening
- Aantal advertenties inzake toeristische verhuur gefilterd op specifieke woonruimte
- Aantal meldingen inzake toeristische verhuur (bijvoorbeeld over ongeregistreerde of illegale verhuur of overlast) gefilterd op specifieke woonruimte

Voor het behalen van de doelstelling:

- Aantal woonruimten waar planologisch geen toeristische verhuur is toegestaan en waar geen inwoners staan ingeschreven in de BRP
- Aantal geconstateerde overtredingen
- Aantal herstelde situaties
- Aantal opgelegde bestuurlijke boetes

De projectgroep rapporteert aan de stuurgroep die bestaat uit projectleider, ambtelijk opdrachtgever en bestuurlijk opdrachtgever. Waar nodig worden de opdrachtgevers op de hoogte gesteld van ontwikkelingen in de uitvoering en de operationele cyclus. Minimaal eens per jaar informeert de stuurgroep het college met een voortgangsrapportage voor de strategische cyclus. Deze rapportagemomenten worden ook gebruikt om te communiceren over de behaalde resultaten.

1.5 Samenwerking

Binnen het project wordt nauwe samenwerking gezocht met betrokken partners. Dit wordt gedaan vanuit het oogpunt van preventie. Door een brede betrokkenheid bij het project willen we bewerkstelligen dat de nieuwe norm die gehanteerd wordt voor toeristische verhuur snel beklijft.

Zo wordt de samenwerking met corporaties opgezocht. Enerzijds wanneer sprake is van toeristische verhuur van huurwoningen. Doorgaans is de verhuur op basis van het huurcontract niet mogelijk. De gemeenten informeert bij constatering de corporatie. De corporatie neemt maatregelen op basis van het huurcontract. Daarom wordt met de corporaties samengewerkt en mogelijk dat zij hun huurders hiervan vooraf op de hoogte stellen. Dit geldt ook voor makelaars die actief zijn in de gemeente Bergen.

Ook wordt binnen het project de samenwerking gezocht met de personen die in hun werkzaamheden signalen van toeristische verhuur kunnen opvangen. Daarbij denken we aan politie, brandweer, bouwinspecteurs, boa's en medewerkers publiekszaken (baliecontact). De samenwerking bestaat uit informatievoorziening over het project en voorbeelden van signalen die zij zouden kunnen tegenkomen. Voor hen wordt een laagdrempelige manier van melden ingericht.

Meldpunt

Ook inwoners van de gemeente Bergen zullen signalen van toeristische verhuur kunnen opvangen. Denk aan de het ervaren van overlast van huurders. De gemeente Bergen richt een meldpunt in waarbij inwoners of andere belanghebbenden melding kunnen maken van vermoedens van toeristische verhuur langer dan 63 nachten. Naar aanleiding van deze signalen vindt altijd administratief toezicht plaats op het genoemde adres.

Ten slotte is een samenwerking voorzien met partijen achter verhuurbemiddelingssites. Als is het alleen maar vanwege de toekomstige verplichtingen die zullen gaan gelden voor deze partijen.

2. Procedure aanpak toeristische verhuur van woonruimte

2.1 Preventie

Het is essentieel dat verschillende partijen gewezen worden op de regels omtrent toeristische verhuur van woonruimte en op het feit dat de gemeente Bergen deze regels actief gaat handhaven. Dit leidt ertoe dat minder mensen besluiten hun woonruimte in strijd met de regels toeristisch te verhuren. Dat zorgt ervoor dat er minder overtredingen plaats zullen vinden en dus minder handhaving nodig is. Als er niet of te weinig aan preventie wordt gedaan overtreden mensen bovendien de regels zonder dat men dit weet, wat bij het handhaven tot frustratie en onbegrip kan leiden.

Met Factor C zijn doelgroepen bepaald, een kernboodschap opgesteld en een communicatiekalender gemaakt. Op verzoek van velen, zijn alle eigenaren met een woning in de gemeente Bergen per brief geïnformeerd. Daarnaast wordt via een nieuwsbrief en de website gecommuniceerd.

2.2 Prioritering

Er zal veel tijd gaan zitten in het administratief toezicht, de fysieke controles en de juridische opvolging als er een overtreding wordt geconstateerd. Het is zeker dat er sprake is van een meerjarenaanpak. Daarbij is deze aanpak (lees: de instrumenten uit de Huisvestingswet) nieuw in Nederland en voor gemeente Bergen; dat betekent dat er veel lering wordt getrokken uit de eerste periode van de aanpak. We brengen daarom een prioritering aan.

Uit het “woning schaarste-onderzoek Bergen (NH)” uitgevoerd door Stec groep blijkt dat de woningschaarste in Bergen in alle segmenten aanwezig is, maar het grootst is in de groep van woningen met een waarde tot € 300.000,00. Aangezien de aanpak van toeristische verhuur van woningen primair bedoeld is om de woningschaarste terug te dringen, wordt de prioriteit van de handhaving bepaald aan de hand van de waarde van de woonruimte. Ongeveer 40% van de woningen die aan de woningvoorraad is onttrokken, valt binnen deze prijsklasse. Gelet op het gestelde doel van deze aanpak worden deze woonruimten daarom als eerste gecontroleerd en, als sprake is van een overtreding, gehandhaafd. Bovendien zijn dit vaak de woonruimten in de bebouwde kom, waar toeristische verhuur tot meer overlast zal leiden dan in het buitengebied, waar de woonruimte veelal verder van elkaar af zijn gelegen.

Vervolgens wordt onderscheid gemaakt tussen woonruimten waar volgens het woning schaarste onderzoek sprake is van “tweede woning/toeristische verhuur” en worden de categorieën “leegstaand” en “onbekend” samen gepakt. Juist de categorie “tweede woning/toeristische verhuur” is een categorie waar de meeste winst is te behalen. Het feit dat deze woonruimten niet voor bewoning beschikbaar zijn, draagt immers bij aan de woningschaarste. Nu deze categorie valt onder de nieuwe normen uit de huisvestingsverordening heeft handhaving op deze categorie eerder effect en krijgt daarom prioriteit. Om niet op te vallen in het administratief toezicht zou er sprake kunnen zijn van een toename in het aantal inschrijvingen in de BRP. Daarom zal ook extra aandacht gegeven worden aan recente inschrijvingen op adressen zonder hoofdbewoner of het aantal inschrijvingen op adressen die niet per definitie passen bij elkaar (bijv. grote woonoppervlakte met een beperkt aantal hoofdbewoners).

Er wordt niet gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak. Reden daarvoor is dat toeristische verhuur in alle kernen van de gemeente voorkomt. Daarbij vermijden we daarmee dat de indruk wordt gewekt dat bepaalde kernen van de gemeente later aan bod komen, waardoor toeristische verhuur in die delen langer kan plaatsvinden. Dit effect kan overigens ook plaatsvinden met deze prioritering echter is de verwachting dat dit minder optreedt. Bovendien wordt naast deze prioritering wel aandacht gegeven aan meldingen en handavingsverzoeken, waardoor voor de andere categorieën geen carte blanche geldt.

Dat betekent dat de volgende prioriteit wordt gehanteerd:⁸

- Woonruimte tot € 300.000,- tweede woning / toeristische verhuur;
- Woonruimte tot € 300.000,- leegstaand + onbekend;
- Woonruimte van € 300.000,- tot € 500.000,- tweede woning / toeristische verhuur;
- Woonruimte van € 300.000,- tot € 500.000,- leegstaand + onbekend;
- Woonruimte boven de € 500.000,- tweede woning / toeristische verhuur;
- Woonruimte boven de € 500.000,- leegstaand + onbekend.

Naast genoemde prioritering worden signalen van inwoners conform het VTH-beleid Omgevingsrecht (vastgesteld 9 juli 2019) adequaat opgevolgd. Als inwoners melden dat er een woonruimte aan de woningvoorraad is onttrokken of een verzoek om handhaving vanwege toeristische verhuur van een woonruimte indienen, vindt daar op korte termijn toezicht en waar nodig handhaving plaats.

2.3 Toezicht

2.3.1 Administratief toezicht

Internetanalyse

Het administratief toezicht begint met een analyse van informatie op internet. Het primaire doel hiervan is om op grote schaal indicaties van adressen waar sprake is van (illegale) toeristische verhuur. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van verschillende verhuurbemiddelingsites. Bij de uitvoering wordt gebruik gemaakt van scraping⁹ om sneller gegevens van deze websites af te halen.

De volgende websites kunnen worden bezocht:

- www.airbnb.nl
- www.booking.com
- www.hometogo.nl
- www.micazu.nl
- www.natuurhuisje.nl
- www.belvilla.nl
- www.Pararius.nl
- www.traum-ferienwohnungen.de
- www.casamundo.de

Daarnaast kan er via sociale mediakanalen ook waardevolle informatie worden vergaard, bijvoorbeeld via (openbare) Facebookgroepen.

Met een dergelijke analyse kan secundair de volgende waardevolle informatie vergaard worden:

- Inzicht in mogelijke grote spelers op de vakantieverhuurmarkt;
- Inzicht in een potentiële overtreding van de meldplicht;
- Inzicht in het aantal overnachtingen vanwege het nachtcriterium;
- Informatie om bij sanctionering de bewijslast te vergroten.

De informatie van internet levert in beginsel niet meteen een specifiek adres op, maar slechts een foto en een gebied waarbinnen de specifieke locatie zich bevindt. Op de meeste van de genoemde websites wordt de exacte locatie pas na een reservering verstrekt. Gelet op de Huisvestingsverordening dienen de advertenties voorzien te zijn van een registratienummer. Dit registratienummer is gekoppeld aan een adres. Daarmee is het adres bij de gemeente bekend. Als het registratienummer om welke reden dan ook ontbreekt, is vervolgens fysiek toezicht nodig om het exacte adres te achterhalen. Het ontbreken van een registratienummer geeft in beginsel al

⁸ Conform het woningschaarste-onderzoek gaan we bij deze indeling in categorieën uit van de WOZ-waarde in 2019.

⁹ Scraping is een computertechniek waarbij software wordt gebruikt om snel veel informatie van bepaalde websites af te halen. In dit geval zou het kunnen gaan om het scannen van websites, waarbij snel duidelijk is welke woningen in de gemeente Bergen worden aangeboden voor toeristische verhuur.

voldoende aanleiding om over te gaan tot fysiek toezicht, aangezien het ontbreken van het registratienummer reeds een overtreding van de Huisvestingsverordening met zich meebrengt. Hierbij wordt opgemerkt dat deze overtreding op basis van overgangsrecht pas gehandhaafd kan worden per 1 oktober 2021 voor bestaande verhuringen.

Op de verhuurbemiddelingssites valt te zien voor welke periode een woonruimte wel of niet beschikbaar is voor verhuur. Op basis van de beschikbaarheid van de woonruimte kan over het algemeen al worden beoordeeld of de woonruimte incidenteel of structureel toeristisch verhuurd wordt. Immers, iemand die de woonruimte in de vakantieperiode voor drie achtereenvolgende weken aanbiedt zal in die periode mogelijk zelf op vakantie zijn. Als een woonruimte over een veel grotere periode te reserveren is, is het aannemelijk dat er sprake is van structurele verhuur.

Het is van belang om met terugkerende regelmaat een internetanalyse uit te voeren, aangezien hier waardevolle informatie opgehaald kan worden. De grootste verhuurbemiddelingssites voor toeristische verhuur, waaronder Airbnb, kunnen hierbij regelmatig meegenomen worden in vergelijking tot de kleinere verhuurbemiddelingssites. In de beginfase is het te adviseren om bij de grote verhuurbemiddelingssites in ieder geval één keer per week een analyse uit te voeren. Bij kleinere verhuurbemiddelingssites kan de analysefrequentie lager liggen, te denken valt aan twee keer per maand.

Onderzoek gemeentelijke informatiebronnen

Gelijktijdig aan de internetanalyse volgt het onderzoek in de gemeentelijke informatiebronnen. Dit begint bij het onderzoek in de Basisregistratie Personen (hierna: BRP). In de BRP worden de adressen gecontroleerd die uit de internetanalyse naar voren zijn gekomen waarbij het vermoeden bestaat dat er sprake is van het handelen in strijd met het bestemmingsplan, de Huisvestingswet en/of de Huisvestingsverordening. Met dit onderzoek komt naar voren of er personen op deze adressen ingeschreven staan. Als dat niet het geval is, is het een signaal dat de woonruimte structureel (toeristisch) wordt verhuurd. Daarnaast worden adressen waar (lange tijd) geen hoofdbewoner bekend is geregistreerd in dit gemeentelijk onderzoek.

Vervolgens volgt het onderzoek in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG). In de BAG kan onder meer worden nageslagen wie eigenaar is van het pand, welke functie het pand heeft en, indien relevant, uit hoeveel vierkante meter de woonruimte bestaat, bijvoorbeeld als er bij controle BRP is gebleken dat er sprake kan zijn van een beperkt aantal inschrijvingen ten opzichte van het aantal vierkante meter woonoppervlakte.

Tot slot zal uit het bestemmingsplan en uit verleende omgevingsvergunningen moeten blijken of het pand inderdaad een woonfunctie heeft en er geen toeristische verhuur kan plaatsvinden.

Administratief toezicht in relatie tot meldingen

Naast de adressen die naar voren komen in de internetanalyse, is de kans ook groot dat er meldingen van toeristische verhuur van woonruimte binnenkomen. Het steeds wisselend verhuren van woonruimte kan voor omwonenden voor overlast zorgen. Dergelijke meldingen worden altijd opgevolgd door fysiek toezicht. Het is echter wel van belang om de stappen van administratief toezicht voorafgaand aan het fysieke toezicht uit te voeren om de toezichthouders met relevante informatie op pad te sturen.

2.3.2 Fysiek toezicht

Na het administratief toezicht volgt voor de overgebleven adressen de fase van fysiek toezicht. Aan de hand van het overzicht van de overgebleven adressen wordt een schifting gemaakt welke adressen er de aankomende periode op welke dagen gecontroleerd worden. Er zal een geschikt moment gevonden moeten worden om de kans op het aantreffen van bewoners, toeristen of andere gebruikers van de woonruimte tijdens controles zo groot mogelijk te maken. Anders dan bijvoorbeeld permanente bewoners is het bij toeristen niet vanzelfsprekend dat zij in de avonden veelal in de

woonruimte zijn. Uit onderzoek¹⁰ is gebleken dat het loont om zoveel mogelijk in het weekend fysiek toezicht te laten plaatsvinden, omdat de kans groter is dat er op dat moment iemand in de woonruimte is of zelfs daadwerkelijke verhuur plaatsvindt. Relatief gezien leidt dit minimaal twee tot drie keer zo vaak tot het starten van een handhavingsprocedure dan op de dagen doordeweeks. Daarnaast is het zaak om de adressen in beginsel geografisch te verdelen om de reistijd tussen adressen tot een minimum te beperken. Hierdoor gaat kostbare toezichtcapaciteit niet verloren door reistijd vanwege grote tussenliggende reisafstanden. In geval van meldingen dient zoveel mogelijk aansluiting te worden gezocht in de planning.

Aan de hand van de adreslijst gaan er toezichthouders op pad om de adressen op locatie te controleren. Dit gebeurt door de voor de Huisvestingswet aangewezen toezichthouders¹¹. Vanwege de veiligheid van de toezichthouders is uitgegaan van twee toezichthouders per fysieke controle. Als wordt ingeschat dat er eigenlijk geen risico is op gevaar voor de toezichthouder, kan worden besloten één toezichthouder per controle in te zetten. Dat zal zorgen voor een snellere en efficiëntere aanpak.

Na aankomst bij een adres start het fysieke toezicht. De toezichthouders starten hier in eerste instantie met de observatie van de buitenkant van de woonruimte. Ze hanteren hiervoor een checklist zoals opgenomen in bijlage 1. Hierbij kan een aantal zaken al opvallen, bijvoorbeeld als de woonruimte voorzien van affiches van verhuurbemiddelingssites, wel of geen naambordje, voordeur voorzien van informatie omtrent woningverhuur of telefoonnummer van de huisbaas. Eventueel kan buiten ook een interview worden gedaan om informatie te verzamelen.

Bij het fysieke toezicht wordt de meest waardevolle informatie vergaard door in de woonruimte een controle uit te voeren. De toezichthouders zullen dus moeten trachten de woonruimte binnen te treden om in pandig onderzoek te doen. De toezichthouders mogen in beginsel echter enkel de woonruimte betreden met vrijwillige toestemming van bewoner of huurder. In de praktijk houdt dit in dat bij elke woonruimte aangebeeld moet worden om toegang tot de woonruimte te kunnen verkrijgen. De kans is aanwezig dat er op dat moment niemand thuis is, de deur niet wordt opgedaan of zelfs geen toestemming voor binnentreden aan de toezichthouders wordt verleend, waardoor een tweede controle noodzakelijk kan zijn.

Indien binnentreding met toestemming niet mogelijk is, bestaat de mogelijkheid om op basis van artikel 34 Huisvestingswet de woonruimte te betreden zonder toestemming van de bewoner. Hiervoor is een schriftelijke machtiging tot binnentreden van een woning vereist. Dit volgt uit de Algemene wet op het binnentreden (Awbi). Gelet op de hoeveelheid te controleren panden is het niet wenselijk dat vooraf voor alle panden een machtiging tot binnentreden wordt afgegeven. Op een moment dat de toezichthouder de toegang tot een pand wordt geweigerd, kan aan de hand van de omstandigheden van het geval worden beoordeeld of het wenselijk en noodzakelijk is een machtiging tot binnentreden aan de burgemeester te vragen. De machtiging wordt maximaal drie dagen voor de controle afgegeven door de burgemeester op grond van de Awbi. Als van de machtiging gebruik wordt gemaakt, zal conform artikel 10 van de Awbi hiervan een separaat verslag worden opgemaakt.

Als eenmaal de woning binnentreden kan worden, is het van belang om allereerst gegevens van de aanwezige(n) te controleren. Hierbij is het van belang dat vraagsgewijs met de aanwezige wordt achterhaald of er wel of geen sprake is van toeristische verhuur. Met de aanwezige in het pand wordt voor zover mogelijk een interview afgenomen om de achtergronden van het verblijf in beeld te brengen. Zo moet in elk geval worden gevraagd of men het pand gebruikt voor bewoning of voor

¹⁰ <https://publicaties.rekenkamer.amsterdam.nl/handhaving-vakantieverhuuronderzoeksrapport/>

¹¹ De aanwijzing van toezichthouders dient te worden gepubliceerd in de Staatscourant. Ook moeten de toezichthouders bij de gemeente worden aangesteld als onbezoldigd ambtenaar, omdat artikel 75 van de Huisvestingswet bepaalt dat alleen ambtenaren met het toezicht mogen worden belast.

andere doeleinden. Als het gebruik in het kader van toeristische verhuur plaatsvindt, wordt naar meer informatie gevraagd. Tevens is het van belang om de woning te doorzoeken en kenmerken van de woning te registreren. Toezichthouders zijn alleen bevoegd om de woning te doorzoeken “met de handen op de rug”. Dit houdt in dat er zoekend rondgekeken mag worden. Het openen van bijvoorbeeld kasten, lades en dergelijke is niet toegestaan zonder toestemming.

Van dit onderzoek wordt door de toezichthouders uiteindelijk een controlerapport opgesteld. Foto's, waarnemingen en gespreksverslag(en) zijn onderdeel van dit rapport. Het rapport vermeldt verder de naam van de overtreder, de overtreding en het overtreden voorschrift. In het geval er sprake is van een overtreding van de huisvestingsverordening dient een boeterapport te worden opgesteld.

2.4 Handhaving

2.4.1 Opleggen bestuurlijke boete

Als er een overtreding van de Huisvestingswet of de huisvestingsverordening wordt geconstateerd, wordt een bestuurlijke boete opgelegd. Dit volgt rechtstreeks uit de huisvestingsverordening, omdat de bestuurlijke boete imperatief hierin is opgenomen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de beginselplicht tot handhaving. De bestuurlijke boete wordt opgelegd aan de overtreder. Dit kan de eigenaar van de woonruimte zijn, maar ook een verhuurbemiddelingsbedrijf dat de dienst aanbiedt. Aan de toeristen zelf wordt geen bestuurlijke boete opgelegd.

Het opleggen van de bestuurlijke boete moet gebeuren binnen 13 weken na dagtekening van het rapport van de toezichthouder (op grond van artikel 5:51 van de Awb). De hoogte van de bestuurlijke boete hangt af van het soort overtreding en of sprake is van recidive. De hoogte van de boetes is vastgelegd in bijlage 1 van de huisvestingsverordening.

Omdat de boetes hoger zijn dan € 340,-, is het op grond van artikel 5:53 van de Awb vereist dat van de overtreding een rapport of proces-verbaal wordt opgemaakt en dat de overtreder voor het opleggen van de bestuurlijke boete in de gelegenheid wordt gebracht een zienswijze naar voren te brengen. Dat betekent dat er eerst een voornemen tot opleggen van een bestuurlijke boete aan de overtreder wordt gestuurd. In het voornemen (en later in de bestuurlijke boete, als die wordt opgelegd) worden de overtreding zelf, de overtreder, het overtreden voorschrift, eventueel een aanduiding van plaats en tijdstip van constatering, het bedrag van de boete, de termijn waarbinnen de boete betaald moet worden en wie degene is die de bestuurlijke boete moet betalen vermeld. Bij het voornemen tot het opleggen van de bestuurlijke boete wordt het rapport of het proces-verbaal van de toezichthouder meegestuurd (artikel 5:50, lid 1 Awb). Er wordt een zienswijzetermijn van twee weken gehanteerd. Na beoordeling van de zienswijze wordt bepaald of wordt overgegaan tot het opleggen van de bestuurlijke boete. Tegen het opleggen van een bestuurlijke boete kan bezwaar worden gemaakt.

2.4.2 Invorderen bestuurlijke boete

Als de termijn om te betalen die is opgenomen in de bestuurlijke boete verstrijkt en er is niet betaald, wordt een invorderingsbeschikking gestuurd. Ook daarin wordt een termijn genoemd waarbinnen betaald moet worden. Als na het verstrijken van die termijn nog niet is betaald, ontvangt de overtreder een aanmaning (4:112 Awb). Vervolgens wordt een dwangbevel opgesteld en wordt de vordering worden overgedragen aan een incassobureau.

2.4.3 Handhavingsstrategie

De handhavingsstrategie voor de gemeente Bergen is gebaseerd op een combinatie van preventie en repressie. Preventieve maatregelen zijn reeds aan bod gekomen. De repressieve maatregelen blijken uit de huisvestingsverordening. De huisvestingsverordening vermeldt in artikel 18 op welke wijze er wordt gehandhaafd bij een overtreding. De gemeente staat primair alleen een bestuursrechtelijke

aanpak voor met als doel de praktijk in overeenstemming te brengen de wet- en regelgeving. Uiteraard zal de strafrechtelijke aanpak worden aangehaakt indien overtredingen bewust en structureel of crimineel van aard blijken te zijn. Voor de beoordeling hiervan wordt aangehaakt bij de verzwarende aspecten als genoemd in de landelijke handhavingsstrategie.

Burgemeester en wethouders leggen een boete op:

- a. voor de eerste overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid overeenkomstig kolom 1 van de in bijlage I genoemde tabel;*
- b. voor de tweede en volgende overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid binnen vier jaar na de eerste overtreding overeenkomstig kolom 2 van de in bijlage I genoemde tabel.*

De bedragen van de bestuurlijke boete zijn gefixeerd:

Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Overtreding	Boete	Boete bij recidive
23a eerste lid	Woonruimte toeristisch verhuren zonder het vermelden van het registratienummer	€ 8.700	€ 8.700
23a derde lid ¹²	Het publiceren van een woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	€ 8.700	€ 8.700
23b eerste lid	Toeristische verhuur van woonruimte meer dan 63 nachten per jaar	€ 21.750	€ 87.000
23b tweede lid	Het in gebruik geven van woonruimte voor toeristische verhuur zonder melding bij burgemeester en wethouders	€ 8.700	€ 8.700
23d ¹³	Het niet informeren door een dienst van degene die een woonruimte toeristisch verhuurt over de verboden	€ 8.700	€ 8.700
23e	Het publiceren door een dienst van een woonruimte waarover is geïnformeerd dat deze reeds 63 nachten in gebruik is gegeven dat jaar	€ 8.700	€ 8.700

In de toelichting van de huisvestingsverordening staat dat géén onderscheid wordt gemaakt tussen het soort woonruimte (zelfstandig, onzelfstandig, sociaal, geliberaliseerd, huur of koop). Voorts is niet van belang of sprake is van een eigenaar met één of meerdere woonruimten (professionele verhuurder), een bemiddelaar of een huurder.

Zoals ook uit de toelichting blijkt kunnen burgemeester en wethouders slechts wegens bijzondere omstandigheden een lagere bestuurlijke boete opleggen. De overtreder zal die bijzondere omstandigheden moeten onderbouwen, als beschreven in artikel 5:46 van Awb.

2.4.4 Handhavingsverzoeken

Als een belanghebbende een verzoek om handhaving indient, moet in beginsel binnen acht weken na ontvangst op dat verzoek worden besloten op grond van artikel 4:13 van de Awb. Deze termijn kan op grond van artikel 4:14 lid 3 van de Awb eenmalig met een redelijke termijn worden verlengd. De verzoeker om handhaving krijgt altijd een ontvangstbevestiging.

¹² Dit artikel van de Huisvestingswet treedt naar verwachting op 1 juli 2021 in werking..

¹³ Dit artikel van de Huisvestingswet treedt naar verwachting op 1 juli 2021 in werking.

Het college is in geval van een handhavingsverzoek dus gebonden aan de wettelijke beslistermijn. Niet tijdig besluiten op een handhavingsverzoek kan leiden tot een ingebrekestelling. Als het college dan niet alsnog binnen twee weken een besluit neemt, moet de verzoeker om handhaving een dwangsom wegens niet tijdig beslissen worden betaald.

Op een moment dat een handhavingsverzoek wordt toegewezen, is het bovendien vereist dat er direct een bestuurlijke boete wordt opgelegd. Dat betekent dat de overtreder voor die tijd al in de gelegenheid moet zijn gesteld om een zienswijze naar voren te brengen.

Het is daarom van groot belang dat bij een verzoek om handhaving zo spoedig mogelijk wordt gestart met het administratief en fysieke toezicht op het in het handhavingsverzoek genoemde adres. Dit geldt ook op het moment dat een handhavingsverzoek wordt ontvangen voor een woonruimte die op grond van dit plan van aanpak een minder hoge prioriteit heeft dan woonruimten die nog niet gecontroleerd zijn.

2.4.5 Legalisatie

Bij het opleggen van een last onder dwangsom is de aanwezigheid van concreet zicht op legalisatie reden om af te zien van handhavend optreden. De last onder dwangsom, een herstelsanctie, is immers niet nodig op het moment dat de overtreding (zo goed als zeker) gelegaliseerd gaat worden.

Omdat bij illegale toeristische verhuur van woonruimte met een bestuurlijke boete wordt opgetreden, is de vraag of sprake is van concreet zicht op legalisatie niet van belang. De bestuurlijke boete is immers een punitieve sanctie. Al zou er concreet zicht op legalisatie zijn, neemt dit niet weg dat de overtreding is gedaan. Een eventuele legalisatie op een later moment maakt dat niet ongedaan.

Met legalisatie kan wel worden voorkomen dat een eventuele nieuwe overtreding in de toekomst wordt begaan en dat sprake is van recidive. Als bij een overtreding sprake is van een situatie die in de toekomst wellicht wel legaal gemaakt kan worden, zal de overtreder hier actief over worden geïnformeerd. Er kan bijvoorbeeld worden vermeld hoe de overtreder de toeristische verhuur van woonruimte alsnog kan registreren, om herhaling van de overtreding in de toekomst te voorkomen.

2.5 Planning van de aanpak

Op grond van de Huisvestingswet is de registratieplicht zes maanden na inwerkingtreding van toepassing op aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur die reeds een aanbieding hadden geplaatst voor de inwerkingtreding ervan. Hierdoor hebben ze de tijd om hun aanbieding aan te passen aan de wettelijke vereisten. Met de bemiddelingssites is afgesproken dat ze de aanbieders hierover zullen informeren. De gemeente Bergen hanteert het systeem voor de registratie vanaf 1 april 2021. Dat betekent dat de handhaving per 1 oktober 2021 kan worden gestart.

Voor die tijd kan er wel veel aan preventie worden gedaan, als beschreven in paragraaf 2.1. Ook worden vast overzichten gemaakt met adressen waar woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Deze adressen kunnen gelijk geprioriteerd worden. Vanaf september/oktober 2021 starten we met tijdelijke inhuur voor de toezicht en handhaving. Met de overzichten die gemaakt zijn, kan na afronding van de aanbesteding voor toezicht en handhaving vanaf 1 januari 2022 dan een voortvarende start worden gemaakt met de toezicht en handhaving.

In een eerder stadium is ingeschat met welke aantallen gerekend moet worden. Er is gekeken hoeveel woonruimten gecontroleerd moeten worden, ingeschat hoe vaak er een overtreding zal worden geconstateerd en hoeveel tijd dit werk ongeveer in beslag zal nemen. Die gegevens worden overgenomen in dit plan van aanpak.

Voor het administratief toezicht wordt uitgegaan van één uur per adres. Voor het fysieke toezicht wordt op dit moment uitgegaan van twee toezichthouders per controle. Op basis van een eerste inschatting gaan wij uit van 20 benodigde uren per adres als sprake is van een overtreding. Dit betreft het uitvoeren van de fysieke controles, de reistijd en het uitschrijven van de bevindingen. Als geen sprake is van een overtreding is circa 8 uur per adres nodig. Het opleggen van een bestuurlijke boete in geval van een overtreding kost circa 8 uur. De planning is vooral afhankelijk van de beschikbare toezichtcapaciteit.

Geschat wordt dat er voor 1575 adressen administratief toezicht gaat plaatsvinden. We schatten in dat vervolgens bij 500 adressen (circa 1/3) een fysieke controle moet plaatsvinden. De verwachting is dat bij 90 adressen sprake is van een overtreding (circa 20% van de fysieke controles). In dat geval wordt een bestuurlijke boete opgelegd.

De globale planning wordt gemaakt aan de hand van de in paragraaf 2.2 beschreven prioritering:

Woonruimte tot € 300.000,- tweede woning / toeristische verhuur:

Op basis van het woningschaarste-onderzoek blijkt dat 740 woningen als tweede woningen of voor toeristische verhuur wordt gebruikt. Ongeveer 40% van die woningen heeft een waarde van maximaal € 300.000,-.

Deze categorie met de hoogste prioriteit beslaat dus 40% van 740 = 296 woningen.

Gelet op de doelstelling om vóór 1 oktober 2022 300 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad, is het wenselijk deze categorie voor die tijd af te ronden.

Woonruimte tot € 300.000,- leegstaand / onbekend:

In deze categorieën (leegstaand / onbekend) zijn volgens het woning schaarste onderzoek 835 woonruimten waar administratief toezicht moet plaatsvinden.

Op basis van figuur 1 van het woningschaarste-onderzoek blijkt dat circa 48% van de woonruimten in Bergen in deze prijscategorie valt. Dat gaat dus om 48% van 835 woonruimten = 401 woonruimten.

In de categorie leegstaand / onbekend is niet in te schatten bij hoeveel adressen daadwerkelijk fysiek toezicht nodig is.

Woonruimte van € 300.000,- tot € 500.000,- tweede woning / toeristische verhuur:

Op basis van het onderzoek "woning schaarste-onderzoek Bergen (NH)" blijkt dat 740 woningen als tweede woningen of voor toeristische verhuur wordt gebruikt. Ongeveer 37% van die woningen heeft een waarde tussen € 300.000,- en € 500.000,-. Deze categorie beslaat dus 37% van 740 = 274 woningen.

Deze en de volgende categorieën komen na 1 oktober 2022 aan bod en worden beoogd te zijn afgerond voor 1 april 2023.

Woonruimte van € 300.000,- tot € 500.000,- leegstaand / onbekend:

In deze categorieën (leegstaand / onbekend) zijn volgens het woning schaarste onderzoek 835 woonruimten waar administratief toezicht moet plaatsvinden.

Op basis van figuur 1 van het woningschaarste-onderzoek blijkt dat circa 29% van de woonruimten in Bergen in deze prijscategorie valt. Dat gaat dus om 29% van 835 woonruimten = 242 woonruimten.

Deze categorie komt na 1 april 2022 aan bod en wordt beoogd te zijn afgerond voor 1 april 2023.

Woonruimte boven de € 500.000,- tweede woning / toeristische verhuur:

Op basis van het onderzoek “woning schaarste-onderzoek Bergen (NH)” blijkt dat 740 woningen als tweede woningen of voor toeristische verhuur wordt gebruikt. Ongeveer 23% van die woningen heeft een waarde boven de € 500.000,-. Deze categorie beslaat dus 23% van 740 = 170 woningen.

Deze en de volgende categorieën komen na 1 oktober 2022 aan bod en worden beoogd te zijn afgerond voor 1 april 2023.

Woonruimte boven de € 500.000,- leegstaand / onbekend:

In deze categorieën (leegstaand / onbekend) zijn volgens het woning schaarste onderzoek 835 woonruimten waar administratief toezicht moet plaatsvinden.

Op basis van figuur 1 van het woningschaarste-onderzoek blijkt dat circa 29% van de woonruimten in Bergen in deze prijs categorie valt. Dat gaat dus om 23% van 835 woonruimten = 192 woonruimten.

In de categorie leegstaand / onbekend is niet in te schatten bij hoeveel adressen daadwerkelijk fysiek toezicht nodig is. Deze categorie komt na 1 oktober 2022 aan bod en wordt beoogd te zijn afgerond voor 1 april 2023.

2.6 Samenhangende overtredingen

Naast de overtreding van de Huisvestingswet kan er bij toeristische verhuur ook het Bouwbesluit worden overtreden.

Bouwbesluit 2012

Op een moment dat een woonruimte niet als woonruimte maar voor toeristische verhuur wordt gebruikt, kunnen aanvullende eisen gaan gelden op grond van het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit stelt eisen die afhankelijk zijn van de gebruiksfunctie. Om te beoordelen welke eisen van het Bouwbesluit van toepassing zijn, moet worden gekeken naar het feitelijke gebruik. Wanneer een woonruimte toeristisch wordt verhuurd, zijn daarom andere eisen van toepassing dan wanneer een woonruimte wordt gebruikt voor wonen.

Het kan dus zijn dat woonruimten eerst een (bouwkundige) aanpassing moeten ondergaan, bijvoorbeeld op het gebied van brandveiligheid, alvorens zij voor toeristische verhuur gebruikt mogen worden. Zo geldt op grond van artikel 6:21 lid 4 en 5 van het Bouwbesluit 2012 voor nieuwe logiesfuncties dat deze rookmelders moeten hebben in slaapkamers en woonkamer en op de route tussen die kamers en de uitgang van het verblijf. Dit kan worden beoordeeld tijdens toezichtmomenten en tijdens de aanvraag om een omgevingsvergunning. Mocht hieraan niet worden voldaan, dan kan ook hiertegen met een last onder dwangsom worden opgetreden. De wijze van handhaving staat beschreven in het VTH-beleid Omgevingsrecht.

Bijlagen

1. Checklist fysiek toezicht
2. Mogelijke signalen van toeristische verhuur

1. Checklist fysiek toezicht

Checklist gebaseerd op het model controlerapport van de VNG

Gemeente: ... (naam en/of logo gemeente)

Locatie: ...

Datum controle: ...

tijdstip: ...

Controle door: ... en ...

Zaaknummer: ...

1. Observatie voor aanbellen/kloppen

- Affiche van een verhuurbemiddelingsbureau
- Aanwezigheid van een naambordje
- Aanwezigheid huisregels
- Sleutelkastje
- Zichtbaar telefoonnummer van een contactpersoon
- Aanwezigheid van voertuigen met buitenlandse kentekens
- Aanwezigheid van (huur)fietsen
- Aanwezigheid van koffers/weekendtassen
- Overige kenmerken.....

2. Observatie na aanbellen/kloppen

- Er wordt niet opengedaan
- De deur wordt geopend (ga door met de vragenlijst)

NB. De toezichthouders legitimeren zich en leggen reden van bezoek uit. In geval van bestuurlijke boete: aangeven dat men niet verplicht is om te antwoorden (cautie).

3. Mogen wij binnenkomen?

- Ja, respondent geeft nadrukkelijk toestemming
- Nee, maar respondent beantwoordt vragen aan de deur
- Nee, respondent weigert medewerking aan onderzoek (gevolgen toelichten aan respondent)

NB. als GEEN toestemming wordt gegeven om het pand van binnen te bekijken, dan eerst een machtiging tot binnentreden regelen!

4. Wat is uw naam?

- Noemt naam, te weten ...
- Wil het niet zeggen

5. Heeft u een identiteitsbewijs voor ons?

- Persoon identificeert zich wel,
Achternaam: ...
Voornamen: ...
Geboortedatum: ...
M/V: ...
Geboorteplaats: ...
- Bewoner identificeert zich niet

6. Bent u de bewoner van het pand/toerist/anders?

- Bewoner
- Toerist
- Anders, namelijk ...

7. Indien toerist:

- Voor hoeveel dagen heeft u de woning gehuurd: ...
- Met hoeveel personen verblijft u in de woning: ...
- Van wie heeft u de woning gehuurd: ...
- Via welke organisatie heeft u de woning gehuurd: ...
- Wie heeft u ontvangen bij aankomst: ...

8. Heeft u een boekingsbewijs/huurovereenkomst/betaalbewijs bij zich?

- Ja: maak foto van het boekingsbewijs/overeenkomst/betaalbewijs
- Nee

8. Wie verblijven verder met u op dit adres?

- Weet het niet
- Wil het niet zeggen
- Noemt de volgende namen:
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...
 5. ...
 6. ...

NB. De toezichthouders leggen uit waarom zij het hele pand willen zien en vragen of het goed is dat zij foto's maken (indien geen toestemming voor het maken van foto's wordt gegeven, maak dan een plattegrond en per kamer een beschrijving). Maak per kamer een algemene foto van de ruimte, foto's van slaappleatsen en foto's van bijvoorbeeld de inhoud van kasten, beddengoed en handdoeken, instructies e.d.

9. Welke voorzieningen heeft het appartement/de woning?

- Keuken
- Toilet
- Badkamer
- Woonkamer
- Slaapkamer(s), aantal: ...
- Overig: ...

10 Woonkamer

- Aantal slaappleatsen (2-persoonsbed of -bedbank telt als 2 slaappleatsen): ...
- Zijn er persoonlijke bezittingen zichtbaar (vraag of respondent kast wil openen, let op foto's)
... ..

11 Keuken

- Zijn er persoonlijke bezittingen zichtbaar (vraag of respondent kast wil openen, let op foto's)
... ..
- Staat er eten/drinken in de koelkast (vraag of respondent koelkast wil openen)

12 Slaapkamer 1

- Zijn er persoonlijke bezittingen zichtbaar (vraag of respondent kast wil openen, let op foto's)
... ..
- Aantal slaappleaatsen (2-persoonsbed of -bedbank telt als 2 slaappleaatsen): ...
- Liggen er handdoeken of beddengoed in kasten: ...
- Zijn de handdoeken of beddengoed van professionals afkomstig? (logo's e.d.): ...

13 Slaapkamer 2

- Zijn er persoonlijke bezittingen zichtbaar (vraag of respondent kast wil openen, let op foto's)
... ..
- Aantal slaappleaatsen (2-persoonsbed of -bedbank telt als 2 slaappleaatsen): L
- Liggen er handdoeken of beddengoed in kasten: ...
- Zijn de handdoeken of beddengoed van professionals afkomstig? (logo's e.d.): ...

14 Slaapkamer 3

- Zijn er persoonlijke bezittingen zichtbaar (vraag of respondent kast wil openen, let op foto's)
... ..
- Aantal slaappleaatsen (2-persoons bed of -bedbank telt als 2 slaappleaatsen):
.....
- Liggen er handdoeken of beddengoed in kasten: ...
- Zijn de handdoeken of beddengoed van professionals afkomstig? (logo's e.d.): ...

15 Badkamer

- Zijn er persoonlijke bezittingen zichtbaar (vraag of respondent kast wil openen)
- Liggen er handdoeken of beddengoed in kasten: ...
- Zijn de handdoeken of beddengoed van professionals afkomstig? (logo's e.d.): ...

16. Veiligheid

- Rookmelders aanwezig O ja O nee
- Zijn de rookmelders gekoppeld O ja O nee
- Brandmeldinstallatie aanwezig O ja O nee
- Aanduiding vluchtroute aanwezig O ja O nee
- Blusvoorziening en brandhaspel O ja O nee
- Doorvalbeveiligingen/traphekken e.d. O ja O nee
- Overige bevindingen en/of opmerkingen: Bijvoorbeeld:
 - Zijn er kamers afgesloten?
 - Zit bij de voordeur een (digitaal) 'sleutelboxje'?

Aldus naar waarheid opgemaakt door ... en ... [naam en functie noemen]

op ...

Handtekening

Handtekening

2. Mogelijke signalen van toeristische verhuur

Dit overzicht is niet limitatief en kan juist aan de hand van opgedane ervaringen verder worden aangevuld.

(vanaf) buitenzijde woonruimte

- Affiche/sticker van een verhuurbemiddelingsite
- Aanwezigheid van huisregels
- Sleutelkastje
- Zichtbaar telefoonnummer van een contactpersoon
- Aanwezigheid van voertuigen met buitenlandse kentekens
- Aanwezigheid van (huur)fietsen
- Aanwezigheid van koffers/weekendtassen
- Aanwezigheid toeristeninformatie
- Overlast (bijv. harde muziek, feestje)
-

Binnenzijde woonruimte

- Affiche/sticker van een verhuurbemiddelingsite
- Aanwezigheid van huisregels
- Zichtbaar telefoonnummer van een contactpersoon
- Aanwezigheid van instructies
- Aanwezigheid van handdoeken/beddengoed al dan niet van professionals
- Aanwezigheid van (beperkt) eten en drinken in de koelkast
- Aanwezigheid van persoonlijke bezittingen
- Sleutelkastje
- Aanwezigheid van (huur)fietsen
- Aanwezigheid van koffers/weekendtassen
- Aanwezigheid toeristeninformatie
- Opgemaakte bedden met welkom-boodschap
-

Overige signalen

- Overlast (bijv. harde muziek, feestje)
- Recente inschrijving in BRP met een toestemmingsverklaring
-