



## Beleidsnotitie particuliere vakantieverhuur

Vastgesteld door het college d.d. 2 juli 2019

Behandeld door : Dhr. H. Luth  
Bijlage(n) : Geen  
Documentnr. : 325332

Ons kenmerk : Z/18/090871/325332

## **Inleiding**

Steeds meer toeristen kiezen er voor hun vakantie niet in een hotel, bungalowpark, of op een camping door te brengen, maar een woning van een particulier te huren. Dit bijvoorbeeld via web platforms zoals Airbnb, Wimdu en HomeAway.

Alhoewel cijfers ontbreken worden er ook in de gemeente Eijsden-Margraten steeds meer woningen aangeboden voor verhuur aan toeristen. Tevens komen er steeds meer vragen bij de gemeente binnen omtrent de verhuur van woningen aan toeristen. Een beleidskaders hieromtrent ontbreekt.

In het Bestuursakkoord 2018 – 2022 Eijsden-Margraten, “Anders durven doen” (pagina 22) is opgenomen beleid omtrent Airbnb/particuliere vakantieverhuur te formuleren.

## **Status beleidsnotitie**

De beleidsnotitie particuliere vakantieverhuur dient op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht te worden geïnterpreteerd als beleidsregel.

## **Visie**

Het faciliteren van de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf voor toeristen past binnen de visie die in de Strategische Visie Vernieuwen door Verbinden 2012-2022 is vastgelegd, namelijk het verder uitbouwen van kwaliteitsvolle toeristische ontwikkelingen.

Particuliere vakantieverhuur is goed voor de economie en het toerisme in de gemeente Eijsden-Margraten. Echter om ongewenste situaties te voorkomen is het wel nodig om grenzen te stellen aan dit tijdelijk verblijf. Dit om te voorkomen dat door toename van de vraag en het aanbod van tijdelijk verblijf in de gemeente andere belangen onder druk komen te staan. Te denken valt bijvoorbeeld aan de bescherming van de schaarse woningvoorraad, en het voorkomen van achteruitgang van de leefbaarheid. Andere belangen zijn het garanderen van een veilige verhuur, en het belang van een gelijk speelveld voor hoteliers, recreatiebungalows-verhuurders, campingexploitanten enerzijds en anderzijds aanbieders van vakantieverhuur van woningen. Dit onder andere op het gebied van de afdracht van toeristenbelasting, (brand-) veiligheidseisen en het illegaal gebruik van een woning als hotel.

## **Achtergrond**

In deze beleidsnotitie wordt gesproken over particuliere vakantieverhuur. Dit wordt vaak aangeduid als Airbnb. Dit is niet correct.

### *Wat is Airbnb?*

Airbnb is een platform waarop particulieren en bedrijven kamers of woningen voor tijdelijke logies kunnen aanbieden.

Er bestaan nog meer platforms die hetzelfde doen, zoals Wimdu.com, bedenbreakfast.nl, booking.com, HomeAway e.a., maar omdat Airbnb de (wereld)marktleider, waardoor de merknaam vaak als soortnaam gebruikt wordt.

De oorspronkelijke gedachte van Airbnb is het verhuren van een luchtbed (“airbed”) in je woning met een ontbijt in de ochtend. Daarna was de insteek om één of meerdere kamers of de gehele woning te verhuren terwijl je zelf op vakantie bent; hooguit enkele weken per jaar dus.

Dit is snel uitgedijd: tegenwoordig worden op Airbnb verschillende soorten kamers/woningen aangeboden:

- reguliere hotelkamers en vergunde B&B's;
- woningen of kamers van woningen die tijdelijk verhuurd worden als logiesaccommodatie;
- woningen die gedurende het gehele jaar aangeboden en verhuurd worden;
- studentenkamers.

Het aanbieden van reguliere hotelkamers en B&B's is legaal mits dit voor het pand geregeld is in het bestemmingsplan of hiervoor in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend.

Om onduidelijkheid en verwarring te voorkomen wat wel en niet onder Airbnb wordt verstaan zal in de beleidsnotitie gesproken worden over particuliere vakantieverblijf.

### **Definitie**

Particuliere vakantieverblijf is het incidenteel verhuren van de woning of een gedeelte van de woning waarin je zelf woont, voor een aantal overnachtingen, maximaal 60 overnachtingen per jaar.

### **Bed and Breakfast**

Particuliere vakantieverblijf woning is niet het zelfde als Bed and Breakfast

Bed and Breakfast is een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als ondergeschikte toeristische activiteit, met een maximum verblijfsduur van 6 weken. Ten behoeve van Bed and Breakfast is in 2012 een gemeentelijke beleidsnotitie vastgesteld. In deze beleidsnotitie is te lezen onder welke voorwaarden Bed and Breakfast voorzieningen in de gemeente Eijsden-Margraten mogelijk zijn. Bed and Breakfast is wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan, in tegenstelling tot particuliere vakantieverblijf van woningen, gedurende het hele jaar toegestaan.

### **Bestemmingsplan**

In Eijsden-Margraten is op dit moment in de bestemmingsplannen daar waar wonen is toegestaan geen regeling opgenomen over het gebruik van woningen voor particuliere vakantieverblijf. Omdat particuliere vakantieverblijf goed past binnen het verder uitbouwen en verbreden van het toerisme binnen de gemeente Eijsden-Margraten wordt particuliere vakantieverblijf onder voorwaarden toegestaan binnen een woonbestemming of een andere bestemming waar een woonfunctie is toegestaan. Op deze manier kan worden gewaarborgd dat de woonfunctie ter plaatse duurzaam in stand gehouden kan worden en dat particuliere vakantie verblijf een incidentele activiteit van ondergeschikte aard is.

Mocht een woning in strijd met deze voorwaarden worden verhuurd ten behoeve van particuliere vakantieverblijf, dan kan de gemeente handhavend optreden tegen dit strijdig gebruik.

### **Beleidsregels**

Onder de volgende voorwaarden (artikelsgewijs) is particuliere vakantieverblijf van woningen toegestaan (*toelichting cursief*):

#### Artikel 1

De woning heeft de bestemming "Wonen" of een andere bestemming waarbinnen de woning is toegestaan.

#### *Toelichting:*

*Een woning dient een woonbestemming hebben of een andere bestemming, bijvoorbeeld "Centrum" of gemengd" waarbinnen de woning is toegestaan. Particuliere vakantieverblijf is niet toegestaan in woningen in strijd met het bestemmingsplan.*

## Artikel 2

Particuliere vakantieverhuur is niet toegestaan in (bedrijfs)woningen op bedrijventerrein\*.

### *Toelichting:*

*Particuliere vakantieverhuur van (bedrijfs)woningen op een bedrijventerrein is niet toegestaan omdat een bedrijventerrein niet geschikt zijn voor verblijfstoerisme.*

## Artikel 3

Particuliere vakantieverhuur is uitsluitend toegestaan voor verhuur aan toeristen.

### *Toelichting:*

*Bij particuliere vakantieverhuur gaat het om het faciliteren, het aanbieden van een toeristisch product onder voorwaarden binnen een woonbestemming. Toeristen kiezen bewust voor een bepaalde locatie en beleving. Bij de huisvesting aan niet toeristen (arbeidsmigranten, kenniswerkers, etc.) ook al is dit incidenteel tijdens de afwezigheid van de bewoners van de woning, ontstaat vaak een andere dynamiek en is een afweging op zijn plaats of hier wel of geen medewerking aan kan worden verleend.*

## Artikel 4

Particuliere vakantieverhuur mag alleen door de hoofdbewoners (ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA)) plaatsvinden.

### *Toelichting:*

*Dit beperkt de mogelijkheden tot woonpanden die daadwerkelijk bewoond worden en hierdoor ook bewoond blijven. Daarnaast kan men aannemen dat een hoofdbewoner een bepaalde binding met en verantwoordelijkheidsgevoel tegenover de burens/buurt/omgeving heeft.*

## Artikel 5

Er dient voor particuliere vakantieverhuur schriftelijke toestemming te zijn van de VvE of verhuurder

### *Toelichting:*

*Deze bepaling zorgt ervoor dat het aantal beheersbaar blijft en er meer mensen aangesproken kunnen worden als er zich problemen voordoen.*

## Artikel 6

Particuliere vakantieverhuur mag uitsluitend op incidentele basis plaatsvinden: maximaal 60 overnachtingen per kalenderjaar.

### *Toelichting:*

*Incidentele verhuur moet voorkomen dat de verhuur een structureel karakter krijgt. Wonen is en blijft de functie ter plaatse. Er wordt alleen de mogelijkheid geboden om de woning op incidentele basis te verhuren aan toeristen. Incidentele basis is begrenst op maximaal 30 overnachtingen per kalenderjaar.*

\*In de gemeente Eijsden-Margraten zijn de volgende bedrijventerreinen:

- Aan de Fremme
- Ir. Rocourstraat
- Gronsveld
- Zoerbeemden

### Artikel 7

Voor particuliere vakantieverhuur geldt dat er toeristenbelasting afgedragen dient te worden.

#### *Toelichting:*

*Toeristenbelasting dient betaald te worden indien personen tegen vergoeding overnachten, dit op grond van de verordening op de heffing en invordering van toeristenbelasting Eijsden-Margraten. Dit betekent dat ook de particuliere vakantieverhuurder toeristenbelasting dient af te dragen via de BsGW.*

### Artikel 8

Particuliere vakantieverhuur mag maximaal aan 6 personen tegelijkertijd plaatsvinden.

#### *Toelichting:*

*Woningen bieden vaak plaats aan meer dan 4 personen en kunnen voor grotere (samengestelde) gezinnen aantrekkelijk zijn. Echter we willen voorkomen dat er hele teams in een woning logeren. Deze kennen een andere dynamiek qua effect op de omgeving. Derhalve is een maximaal aantal 6 personen redelijk te noemen*

### Artikel 9

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

#### *Toelichting:*

*Deze bepaling is opgenomen om indien nodig te kunnen ingrijpen als het leefklimaat voor de omgeving in het geding komt. Opgemerkt wordt dat overlast vaak subjectieve elementen bevat en niet altijd toewijsbaar is. Zowel de hoofdbewoner als de verhuurder kunnen aansprakelijk gehouden worden voor eventuele overlast.*

### Artikel 10

Particuliere vakantieverhuur mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerdruk.

#### *Toelichting*

*Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat particuliere vakantieverhuur gaat leiden tot (nieuwe) ongewenste parkeersituaties.*

### Artikel 11

Een woning (dus ook bij particuliere vakantieverhuur) dient te voldoen aan het bouwbesluit.

#### *Toelichting*

*Een woning dient brandveilig te zijn en derhalve te voldoen aan het Bouwbesluit.*

### Artikel 12

Voorafgaand aan de 1<sup>e</sup> keer van de particuliere vakantieverhuur van een woning dient de verhuurder zich eenmalig te melden bij de gemeente.

#### *Toelichting*

*Een eenmalige meldingsplicht bij de gemeente. Dit vooruitlopend op de landelijke registratieverplichting. Een eenmalige meldingsplicht (voor aanvang van de 1<sup>e</sup> keer dat de woning aan toeristen verhuurd gaat worden) is nodig om een goede koppeling met de BSGW te kunnen leggen. Dit zodat de BSGW de belastingsbrief kan versturen in het kader van de toeristenbelasting. Daarnaast is de eenmalige meldingsplicht nodig om overzicht te hebben op welke adressen in de gemeente particuliere verhuur van woningen aan toeristen plaatsvindt.*

**Evaluatie**

Omdat het beleid voor particuliere vakantieverhuur gebaseerd is op een opkomende trend in de toeristische sector en het aantal aanbieders groeiende is zal het beleid over 2 jaar geëvalueerd worden. Bekeken zal worden in hoeverre aanpassingen noodzakelijk zijn.

**Inwerkingtreding**

De beleidsnotitie treedt in werking daags na publicatie op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en in de gemeentelijk huis-aan-huis blad De Etalage.