

Wijzigingsverordening 1e wijziging Huisvestingsverordening Zaanstad 2021 in verband met woningsplitsing, kamergewijze verhuur en toeristische verhuur

De raad van de gemeente Zaanstad;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15-12-2021;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de Wijzigingsverordening (1e wijziging) Huisvestingsverordening 2021

ARTIKEL I Wijziging Huisvestingsverordening Zaanstad 2021

De Huisvestingsverordening wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder verlettering van de onderdelen van de definities in artikel 1, worden de volgende onderdelen ingevoegd, luidende:
 - **Bed & Breakfast:** verhuur van een deel van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de aanwezigheid van (de vertegenwoordiger van) de hoofdbewoner van de betreffende woonruimte, al dan niet met ontbijt;
 - **Digitaal platform:** degene die een dienst van de informatiemaatschappij verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur;
 - **Gebruiksoppervlak:** gebruiksoppervlak(te) als bedoeld in NEN 2580;
 - **Hoofdbewoner:** een natuurlijk persoon die blijkens een inschrijving in basisregistratie en/of een huurovereenkomst als bewoner van een woning aangemerkt wordt en daarmee onder andere verantwoordelijk is voor het betalen van bepaalde lasten en/of de verschuldigde huurprijs;
 - **Hoofdverblijf:** het adres waar iemand in enige periode overheersend verblijft en waar het middelpunt van diens levensbelangen ligt;
 - **Hospitaverhuur:** de situatie van bewoning waarbij een huurder of eigenaar een deel van de woning waar hij zelf zijn hoofdverblijf heeft, aan één andere persoon (onder)verhuurt. De inwonende persoon woont in dit geval onzelfstandig;
 - **Inwoning :** de situatie dat een persoon rechtmatig inwoont bij een huishouden die rechthebbende is op de woning;
 - **Omzettingsvergunning:** de vergunning als bedoeld in artikel 21, onder c van de wet;
 - **Particuliere vakantieverhuur:** verhuur van woonruimte bij afwezigheid van degene die de woning rechtsgeldig aanbiedt;
 - **Toeristische verhuur:** in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen;
 - **Woningvormingsvergunning:** de vergunning als bedoeld in artikel 21, onder d van de wet;
 - **Woonfraude:** elke vorm van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en/of overbewoning.

2. De volgende definities in artikel 1, worden als volgt gewijzigd:
 - **Huishouden:** groep van personen die een langdurige gemeenschappelijke huishouding voeren en willen voeren waarbij sprake is van een onderlinge met een gezinsverband vergelijkbare verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Een groep van kamerhuurders wordt hieronder niet begrepen;
 - **Mantelzorg:** intensieve zorg of ondersteuning, waarbij de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medische adviseur, conform bijlage II Besluit Omgevingsrecht.
 - **Onzelfstandige woonruimte:** woonruimte, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen.

3. De volgende definitie in artikel 1 vervalt:
 - **Woongroep:** een samenlevingsverband bestaande uit drie of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.

Artikel II Invoegen hoofdstuk 3 WIJZIGING VAN DE WONINGVOORRAAD AFDELING I OMZETTING EN WONINGVORMING

Onder vernummering de hoofdstukken 3 en 4 tot hoofdstukken 4 en 5 wordt, na hoofdstuk 2, 'hoofdstuk 3 afdeling I' ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woningvoorraad

Afdeling I Omzetting en woningvorming

Paragraaf 3.1 Werkingsgebied

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad of het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving wordt de volgende categorie woonruimte aangewezen:

1. Woonruimte in de gemeente Zaanstad.
2. In afwijking van het eerste lid is deze afdeling niet van toepassing op woonruimte in eigendom van corporaties.

Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

1. Verbod op omzetting in onzelfstandige woonruimte/ kamergewijze verhuur zonder vergunning

Het is verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1.1 zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de wet van zelfstandig in onzelfstandige woonruimte om te zetten, in algemeen spraakgebruik ook wel aangeduid als zijnde kamergewijze verhuur.

2. Verbod op woningvorming/ bouwkundig splitsen zonder vergunning

Het is verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1.1 zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de wet tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in verbouwde staat te houden, in deze verordening ook wel aangeduid als zijnde woningvorming en in algemeen spraakgebruik ook wel bekend als zijnde bouwkundig splitsen.

Artikel 3.1.3 Vrijstelling van de vergunningsplicht

1. Omzetting ten behoeve van verhuur aan één persoon/ hospitaalbewoning

Voor het omzetten of gedeeltelijk omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van inwoning is geen vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de wet noodzakelijk mits en zolang:

- a. de verhuurder zijn hoofdverblijf zelf in de betreffende woning heeft;
- b. er sprake is van onderverhuur aan, of inwoning door, één persoon;

2. Omzetting bij verhuur aan 2 personen

Voor het omzetten of gedeeltelijk omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte is geen vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de wet noodzakelijk mits en zolang de verhuurder verhuurt aan ten hoogste twee volwassenen en de verhuurder niet ook zelf in de woning woonachtig is.

3. Woningvorming ten behoeve van mantelzorgwoning

Voor de woningvorming is geen vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de wet noodzakelijk mits en zolang de woningvorming noodzakelijk is voor mantelzorg.

4. Woningvorming met eerder verleende omgevingsvergunning

Voor de woningvorming is geen vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de wet noodzakelijk mits voor de woningvorming een omgevingsvergunning is verleend voor het aflopen van de geldigheid van het voorbereidingsbesluit t.w. 1 april 2021.

Paragraaf 3.2 Procedure aanvraag omzettingsvergunning en woningvormingsvergunning

Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

1. De aanvraag wordt ingediend door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw.
2. Een aanvraag langs elektronische weg wordt gedaan met gebruikmaking van het elektronische formulier dat op de datum van indiening van de aanvraag beschikbaar is via de gemeentelijke website.
3. Een schriftelijke aanvraag wordt gedaan met gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
4. Samenloop omgevingsvergunning

Indien voor het gebouw of de gebouwgedeelten waarop de aanvraag betrekking heeft, tevens een omgevingsvergunning is aangevraagd, kan bij de aanvraag voor overeenkomstige gegevens en bescheiden worden verwezen naar de coördinatiebepaling voor vergunningaanvragen uit de gemeentelijke bouwverordening voor zover die is opgenomen.

Artikel 3.2.2 In te dienen bescheiden

1. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken.
2. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
 - a. Dagtekening;
 - b. de naam en het adres van de eigenaar;
 - c. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten:
 - I. het adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - II. de bestemming;
 - III. een situatietekening (schaal 1:500);
 - IV. het aantal kamers;
 - V. de gebruiksoppervlakte;
 - VI. de staat van onderhoud;
 - d. de gegevens over de beoogde situatie:
 - I. En voor zover van toepassing de bouwtekening (schaal 1:100) of de bouwvergunning;
 - II. De aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - III. De motivering van het verzoek.

Artikel 3.2.3 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na datum van indiening op de aanvraag voor een huisvestingsvergunning.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beslistermijn eenmalig te verlengen met vier weken.
3. Op de omzettingsvergunning is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing

Artikel 3.2.4 In de vergunning op te nemen gegevens

De vergunning bevat tenminste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging, waarbij voor het overige kan worden verwezen naar de bijgevoegde bescheiden als bedoeld in artikel 3.2.2;
- b. de van toepassing zijnde voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 3.3.2; en
- c. de mededeling dat in beginsel binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt en van de termijn in geval van een tijdelijke vergunning.

Paragraaf 3.3 Vergunningverlening voorraadvergunningen

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden omzettingsvergunning en woningvormingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd in het geval:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting of woningvorming gediende belang;
- b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders omzetting of woningvorming een negatief effect heeft op de leefbaarheid;

- c. het onder a genoemde belang van behoud en samenstelling dan wel het in b genoemde negatieve effect op de leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden dan wel voorschriften aan de vergunning;
- d. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen;
- e. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de vergunning niet aan de criteria van goed verhuurderschap voldoet;
- f. vergunningverlening zou leiden tot strijd met de voorschriften uit het bouwbesluit en/of
- g. vergunningverlening zou leiden tot strijd met het bestemmingsplan, omgevingsplan of beheersverordening.

Artikel 3.3.1a Weigeringsgronden omzettingsvergunning

1. Geen omzettingsvergunning in aangewezen wijken

Burgemeester en wethouders verlenen geen omzettingsvergunningen in de gebieden die zijn opgenomen in bijlage 3.

2. Overige weigeringsgronden

Burgemeester en wethouders weigeren de omzettingsvergunning indien:

- a. het gebruiksoppervlak in de woning per persoon (kamer plus deel gemeenschappelijke ruimte) kleiner is dan 25 m²;
- b. verhuurd wordt aan 5 of meer personen;
- c. bij grondgebonden woningen binnen een straal van 100 meter een andere vergunning voor kamerverhuur is verleend;
- d. bij appartementencomplexen voor meer dan 10% van de woningen een vergunning is verleend.

Artikel 3.3.1b Weigeringsgronden woningvormingsvergunning

Burgemeester en wethouders weigeren de omzettingsvergunning indien:

- a. het gebruiksoppervlak van de woning voor splitsing kleiner is dan 140 m² of
- b. het gebruiksoppervlak van de woningen) na de voorgenomen splitsing kleiner is dan 50 m².
- c. het onderhoudsniveau onvoldoende is

Artikel 3.3.2 Voorwaarden en voorschriften

1. Voor een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten gelden de volgende voorschriften:
 - a. elke onzelfstandige woonruimte wordt door maximaal één volwassene bewoond;
 - b. elke bewoner staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de gemeente Zaanstad;
 - c. de kamerverhuur mag alleen plaatsvinden in het hoofgebouw plaatsvinden;

2. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kunnen burgemeester en wethouders aanvullende voorwaarden en voorschriften verbinden, over onder andere:
 - a. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - b. de geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte;
 - c. de leefbaarheid;
 - d. goed verhuurderschap
 - e. het onderhoudsniveau.

Artikel 3.3.3 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2, intrekken indien:
 - a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot omzetting of woningvorming;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. niet wordt voldaan aan de ingevolge dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
 - d. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of,

- e. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.
2. Wanneer de omzettings- of woningvormingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 is ingetrokken, dient de woonruimte die respectievelijk is omgezet in onzelfstandige woonruimten of bouwkundig is gesplitst weer als zelfstandige woonruimte in gebruik te worden genomen. In het geval van een situatie als bedoeld in artikel 3.1.2, is daarna opnieuw een vergunning vereist.

Paragraaf 3.4 Bestuurlijke boete omzettingsvergunning en woningvormingsvergunning

Artikel 3.4.1 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 21 onder c en d van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. In afwijking van het eerste lid is de bestuurlijke boete niet van toepassing op het in gebruik geven van woonruimte door corporaties;
3. De boete voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt maximaal € 21.750 (per 1 januari 2020).
4. De boete voor de eerste overtreding staat in de 'Tabel bestuurlijke boete omzetting en woningvorming' in de kolom '1e overtreding'.
5. Indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod, bedraagt de boete het bedrag in de kolom 'recidive'.
6. De bedragen in tabel als bedoeld in het derde, vierde en vijfde lid worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. Voor boetebedragen onder een maximum geldt dat deze relatief worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima als bedoeld in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

Tabel Bestuurlijke boete omzetting en woningvorming

Overtreden van de verboden	Boete (per 1 januari 2020)	Recidive (per 1 januari 2020)
Omzetten van één woonruimte/ woning zonder omzettingsvergunning (artikel 3.1.2, eerste lid, obv artikel 21 onder c van de wet) en	€ 4.350,-	€ 8.700,-
Bouwkundig splitsen van één woonruimte/ woning zonder woningvormingsvergunning (artikel 3.1.2, tweede lid obv artikel 21 onder d van de wet)		
Omzetten van meerdere woonruimten/ woningen zonder omzettingsvergunning (obv artikel 21 onder c van de wet)	€ 8.700,-	€ 21.750,-
en		
Bouwkundig splitsen van meerdere woonruimtes/ woningen zonder woningvormingsvergunning (artikel 3.1.2, tweede lid obv artikel 21 onder d van de wet)		

(Na bijlage 3, TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE)

Artikel III Bijlage 3 Gebieden waar geen omzettingsvergunningen worden verleend

Na bijlage 2 wordt bijlage 3 ingevoegd, luidende:

Bijlage 3

Gebieden waar geen omzettingsvergunningen worden verleend:

Poelenburg, Peldersveld, Zaandam- Zuid en Russische buurt.
 Behorende bij artikel 3.3.1a

(kaart volgt)

Artikel IV Invoegen hoofdstuk 3 AFDELING II TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE

1. Na hoofdstuk 3 afdeling I wordt ingevoegd hoofdstuk 3 afdeling II, luidende:

Afdeling II Toeristische verhuur van woonruimte

Paragraaf 3.5 Werkingsgebied

Artikel 3.5.1 (obv artikel 22) gewijzigde Huisvestingswet) Werkingsgebied

Met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving worden de volgende categorieën woonruimte aangewezen:

1. Woonruimte, al dan niet gedeelte van een woonruimte, in de gemeente
2. Vormen van toeristische verhuur zijn:
 - a. Particuliere vakantieverhuur en
 - b. Bed & Breakfast.

Artikel 3.5.2 (obv artikel 23a) Verbod verhuur en verbod publiceren zonder registratienummer

1. Het is verboden om een woonruimte of deel daarvan, behorend tot artikel 3.5.1, voor toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.
2. Een registratienummer als bedoeld in het eerste lid, wordt aangevraagd door degene die een woonruimte of deel daarvan aanbiedt voor toeristische verhuur.
3. Het is verboden om een aanbod tot het gebruik van een woonruimte of deel daarvan, als bedoeld in het eerste lid, voor toeristische verhuur te publiceren zonder dat daarbij een registratienummer is vermeld.

Artikel 3.5.3 (obv artikel 23b) Verbod verhuur meer dan 30 nachten en verbod verhuur zonder melding vooraf voor particuliere vakantieverhuur

1. Het is verboden een woonruimte voor particuliere vakantieverhuur meer dan 30 nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur.
2. Het is verboden de woonruimte in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur, zonder deze verhuur vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
3. Een melding als bedoeld in het tweede lid, wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor particuliere vakantieverhuur.

Artikel 3.5.4 (obv artikel 23d) Dienstverlener informeert aanbieder over verboden

Degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, dient degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur te informeren over de verboden, bedoeld in artikel 23a, eerste lid en artikel 23b, eerste en tweede lid.

Artikel 3.5.5 (obv artikel 23 e) Verbod op publiceren voor dienstverlener indien in kennis gesteld over verhuur woonruimte meer dan 30 nachten

Het is verboden dat degene die een dienst verleent, zoals genoemd in artikel 3.5.4, een aanbieding voor particuliere vakantieverhuur toont gedurende de rest van het kalenderjaar, indien diegene door burgemeester en wethouders ervan in kennis is gesteld dat de woonruimte die wordt aangeboden reeds voor 30 nachten in dat kalenderjaar in gebruik is gegeven voor particuliere vakantieverhuur.

Paragraaf 3.6 Procedure aanvraag registratie en melding

Artikel 3.6.1 (obv artikel 23f) Aanvraag registratienummer

1. Het registratienummer, bedoeld in artikel 23a, kan uitsluitend via elektronische weg worden aangevraagd.
2. Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor de inrichting van het systeem ten behoeve van het afgeven van het registratienummer, bedoeld in artikel 23a, en voor de verwerking van persoonsgegevens in dit systeem.
3. De persoonsgegevens die verwerkt worden in het kader van de aanvraag van het registratienummer, bedoeld in artikel 23a, kunnen ook verwerkt worden voor:
 - a. het toezicht op de naleving van de krachtens artikel 2 van de Woningwet (of indien artikel 4.3 van de Omgevingswet in werking treedt of is getreden, de krachtens artikel 4.3 van de Omgevingswet) gegeven voorschriften vanuit het oogpunt van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid van de woonruimte, en
 - b. de heffing en invordering van de toeristenbelasting, bedoeld in artikel 224 van de Gemeentewet.

Artikel 3.6.2 Te verstrekken gegevens voor registratienummer

Bij de aanvraag van het registratienummer worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. de naam, het adres en de woonplaats en het telefoonnummer van de aanvrager in Nederland, alsmede het;
- b. e-mailadres van de aanvrager
- c. de straat, het huisnummer waarop de aanvraag betrekking heeft;

- d. of de aanvraag betrekking heeft op particuliere vakantieverblijf of Bed and Breakfast.

Artikel 3.6.3 (obv artikel 23g) Melding particuliere vakantieverblijf

1. De melding, bedoeld in artikel 3.5.3 , tweede lid, kan uitsluitend via elektronische weg worden gedaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor de inrichting van het systeem ten behoeve van de melding, bedoeld in artikel 3.5.3, tweede lid, en voor de verwerking van persoonsgegevens in dit systeem.
3. De persoonsgegevens die verwerkt worden in het kader van de melding, bedoeld in artikel 23b, tweede lid, kunnen ook verwerkt worden voor de heffing en invordering van de toeristenbelasting, bedoeld in artikel 224 van de Gemeentewet.

Artikel 3.6.4 Intrekking en verval registratie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de registratie intrekken, indien:
 - a. de aanvrager de in de registratie vermelde woonruimte niet meer in gebruik geeft voor toeristische verblijf;
2. Als burgemeester en wethouders een woonruimte registreert voor toeristische verblijf als men al beschikt over een registratienummer, wordt de eerdere registratie gelijktijdig ingetrokken.

Paragraaf 3.7 Sancties toeristische verblijf

Artikel 3.7.1 Bestuurlijke boete toeristische verblijf en last onder dwangsom

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 23a, 23 b, 23 d en 23 e van de wet.
2. Indien burgemeester en wethouders gebruikmaken van de bevoegdheid uit het eerste lid leggen zij een boete op:
voor overtredingen in de zin van artikel 23a, 23 b, 23 d en 23 e van de Huisvestingswet overeenkomstig de 'Tabel Bestuurlijke boete toeristische verblijf'.
3. De bedragen in de 'Tabel Bestuurlijke boete' als bedoeld in het tweede lid worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. Voor boetebedragen onder een maximumbedrag geldt dat deze relatief worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima als bedoeld in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

Tabel Bestuurlijke boete toeristische verblijf

Overtreden van de verboden	Boete (per 1 januari 2020)	Boetemaxima
Verhuur zonder registratienummer (artikel 3.5.2, eerste lid obv artikel 23a, eerste lid van de wet)	€ 8.700,-	Het bedrag dat is vastgesteld voor de derde categorie , bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van het verbod, bedoeld in de artikelen 23a, eerste of derde lid, 23b, tweede lid, 23d of 23e
Publiceren zonder registratienummer (artikel 3.5.2, derde lid obv artikel 23 a, derde lid van de wet)	€ 8.700,-	Het bedrag voor derde categorie.
Particuliere vakantieverblijf meer dan 30 nachten per kalenderjaar (artikel 3.5.3, eerste lid obv artikel 23b, eerste lid van de wet)	€ 21.750,-	Het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie , bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 8, tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, artikel 23b, eerste lid , of artikel 23c, eerste lid, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26
Particuliere vakantieverblijf meer dan 30 nachten per kalenderjaar (artikel 3.5.2, eerste lid obv artikel 23b, eerste lid van de wet), indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.	€ 21.750,-	Het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie , bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van een verbod als bedoeld in artikel 8, tweede lid, artikel 21, artikel 23b , eerste lid, of artikel 23c, eerste lid, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.
Particuliere vakantieverblijf zonder melding (artikel 3.5.3, tweede lid obv artikel 23b, tweede lid van de wet)	€ 8.700,-	Het bedrag voor derde categorie.
Dienstverlening gericht op publiceren van aanbiedingen voor toeristische verblijf zonder informeren van aanbieder over verboden (artikel 3.5.4 obv artikel 23d van de wet)	€ 8.700,-	Het bedrag voor derde categorie.
Dienstverlening gericht op publiceren van aanbiedingen voor toeristische verblijf indien in kennis	€ 8.700,-	Het bedrag voor derde categorie.

gesteld over verhuur woonruimte meer dan 30 nachten (artikel 3.5.5 obv artikel 23e van de wet)

4. Burgemeester en wethouders kunnen een last onder bestuursdwang ter handhaving van artikel 5:20, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht opleggen, voor zover het betreft de verplichting tot het verlenen van medewerking aan de krachtens artikel 4.2.2 aangewezen ambtenaren.

Artikel 3.7.2 (obv artikel 33a) Verbod toeristische verhuur en aanwijzing digitaal platform na opleggen bestuurlijke boetes

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. een verbod tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur opleggen voor ten hoogste een jaar aan een aanbieder indien binnen een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van een overtreding van de bij deze huisvestingsverordening aan toeristische verhuur gestelde eisen, ten minste twee maal een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de bij deze huisvestingsverordening aan toeristische verhuur gestelde eisen;
- b. een aanwijzing kunnen geven aan een digitaal platform om de aanbieding voor toeristische verhuur van de aanbieder aan wie een verbod tot het in gebruik geven van een woning voor toeristische verhuur als bedoeld in het eerste lid is opgelegd te blokkeren.

Artikel V Invoegen paragraaf Handhaving en toezicht aan hoofdstuk 3 VERDERE BEPALINGEN

Onder vernummering van paragraaf 3.1 en 3.2 in 4.2 en 4.3, wordt aan hoofdstuk 3 (na vernummering hoofdstuk 4) artikelen over handhaving en toezicht toegevoegd, luidende:

Paragraaf 4.1 Handhaving en toezicht

Artikel 4.1.1 Handelen zonder of in strijd met een vergunning

Hij die handelt in strijd met enig aan de vergunning als bedoeld in artikel 8, 21 of 22 van de wet verbonden voorschrift, wordt geacht zonder vergunning te hebben gehandeld.

Artikel 4.1.2 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college op grond van artikel 33, eerste lid van de wet aangewezen ambtenaren.

Artikel VI Hardheidsclausule

Na paragraaf 3.2 (na vernummering 4.3) wordt paragraaf 4.4 toegevoegd, luidende:

Paragraaf 4.4 Restbepaling

Artikel 4.4.1 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel VII Toevoegen artikel hoofdstuk 2 Weigeringsgrond van huisvestingsvergunningen

Aan artikel 2.3.2 worden lid 1 worden f en g toegevoegd, luidende:

(Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:)

- f. deze wordt aangevraagd voor onzelfstandige woonruimte in een woning zonder omzettingvergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 lid 1, behoudens de vrijstellingen op de vergunningplicht, als genoemd is artikel 3.1.3.
- g. deze wordt aangevraagd voor onzelfstandige woonruimte in een woning waarvoor een omzettingvergunning is verleend en de woning waarin de onzelfstandige woonruimte zich bevindt, reeds wordt verhuurd aan het op grond van de omzettingvergunning maximaal aantal toegestane personen.

Artikel VIII Invoegen Overgangsbepalingen

Onder vernummering van artikel 4.3 en 4.4 in 5.5 en 5.6 wordt aan hoofdstuk 4 (na vernummering hoofdstuk 5) overgangsbepalingen toegevoegd, luidende:

Artikel 5.3 Overgangsbepaling registratie toeristische verhuur

Voor aanbieders die hun woonruimte al voor de inwerkingtreding van het verbod aanboden voor toeristische verhuur, geldt het verbod bedoeld in artikel 3.5.2 (obv artikel 23a van de wet) niet eerder dan zes maanden na de inwerkingtreding van deze Wijzigingsverordening.

Artikel 5.4 Overgangsbepaling omzetting

Voor aanbieders die hun woonruimte al voor de inwerkingtreding van het verbod aanboden voor verhuur, geldt het verbod bedoeld in artikel 3.1.2 (obv 21 onder c) niet eerder dan zes maanden na de inwerkingtreding.

Artikel IX Invoegen Toelichting

Onder vernummering van artikel 4.1 en 4.2 in 5.1 en 5.2 wordt aan de toelichting toegevoegd, Toelichting Hoofdstuk 3 Wijziging van de woningvoorraad, afdeling I Omzetting en woningvorming en afdeling II Toeristische verhuur van woonruimte, luidende:

de onderaan deze wijzigingsverordening opgenomen toelichting.

Artikel X Wijzigen reikwijdte toewijzing en vergunningverlening

De aanhef onder artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf toewijzing en vergunningverlening wordt als volgt aangepast:

De artikelen 2.3.4 t/m artikel 2.3.10 zijn uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

Artikel XI Inwerkingtreding

1. Deze wijzigingsverordening treedt in werking op 1 april 2021;
2. In afwijking van lid 1 treedt de wijziging van 'Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 2.3' in werking op de dag na bekendmaking.
3. In afwijking van lid 1 treden de artikelen 3.5.2 derde lid (verbod publiceren zonder registratienummer), artikel 3.5.4 (dienstverlener informeert aanbieder over verboden) niet eerder in werking dan de inwerkingtreding van artikel I, onderdeel F, opgenomen artikelen 23a, derde lid, en 23d van de Wet toeristische verhuur van woonruimte.

Toelichting Hoofdstuk 3 Wijziging van de woningvoorraad Afdeling I Omzetting en woningvorming

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

Zaanstad krijgt steeds vaker te maken met het splitsen van woningen en kamerverhuur. Door de lage rente en economische groei zijn woningen in de huidige tijd een geliefd beleggingsobject. Dit levert extra woonruimte op voor bijvoorbeeld studenten, jongeren en arbeidsmigranten, maar tegelijkertijd zijn er negatieve gevolgen doordat een deel van de woningvoorraad niet meer beschikbaar is voor andere huishoudens zoals gezinnen. Er is dus in toenemende mate sprake van verdringing op de woningmarkt. Door toename van woningen als gevolg van splitsing en kamerverhuur ontstaat tevens meer druk op de fysieke leefomgeving. De druk op de openbare ruimte wordt verhoogd en de kans op overlast door parkeren en huishoudelijke afvalstoffen nemen toe. Daarnaast heeft het ontbreken van een binding met de buurt, zeker bij korte huurperiodes, effect op de omgeving. Het woonbeleid van Zaanstad is gericht op het bieden van een aantrekkelijke en divers woningvoorraad, waarin mensen kunnen starten en een wooncarrière kunnen maken. Het onttrekken van woonruimte door splitsing en verkamering is daarmee niet in overeenstemming.

3. Inhoud van het raadsvoorstel

In de Uitvoeringsagenda wonen 2019-2024 heeft de gemeenteraad van Zaanstad de wens uitgesproken om excessen die ontstaan door splitsing en verkamering te reguleren, zodat woningen worden gebruikt waarvoor ze zijn bedoeld. Een van de sturingsmogelijkheden is gebruik te maken van de mogelijkheden die de Huisvestingswet 2014 biedt op het gebied van wijziging van de woningvoorraad. Zaanstad doet dit door toevoeging van het hoofdstuk voorraadontwikkeling aan de Huisvestingsverordening 2021, waarin regels zijn opgenomen voor bouwkundige woningsplitsing (woningvorming) en kamergewijze verhuur (omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte). Met deze aanvulling wordt een vergunningstelsel hiervoor geïntroduceerd.

Hieronder worden de afzonderlijke artikelen die betrekking hebben op de verschillende vergunning nader worden toegelicht.

II. ARTIKELSGEWIJS

Artikel 1

In artikel 1 worden de begripsbepaling omzettingvergunning en woningvormingsvergunning opgenomen.

De definitie huishouden wordt: groep van personen die een langdurige gemeenschappelijke huishouding voeren en willen voeren. Hierbij moet sprake zijn van onderlinge, met een gezinsverband vergelijkbare,

verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. - Een groep van kamerhuurders wordt hieronder niet begrepen.

Hiermee is duidelijk omschreven wat duurzaam betekent.

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Dit artikel geeft aan welke woonruimte in het werkingsgebied valt van het derde hoofdstuk 'Wijziging van de woningvoorraad', afdeling I 'Omzetting en woningvorming'. Op deze aangewezen voorraad kan de gemeente sturen.

Om hiervan gebruik te maken moet de gemeente aantonen dat er schaarste op de woningmarkt is. In Zaanstad is in alle marktsegmenten aantoonbaar schaarste. Een uitgebreide onderbouwing van deze schaarste is te vinden in het RIGO-rapport Schaarste op de Zaanse woningmarkt (2020). Conclusie van dit onderzoek is dat de vraag naar koopwoningen in alle prijsklassen groter is dan het aanbod uit de voorraad en ook hoger dan het aantal recent betrokken woningen. Dit aanbodtekort geldt voor grondgebonden woningen en appartementen. Alleen in de middeldure huursector is sprake van een potentieel aanbodoverschot aan grondgebonden woningen, hierbij aangetekend dat er meer vraag is dan dat er woningen zijn betrokken in dit segment. Daarnaast vormt dit marktsegment een alternatief voor de vraag naar betaalbare koopwoningen, waarin ook sprake is van schaarste. Ook dit segment is daarmee als schaars te benoemen. Hiermee is er een grondslag om deze onevenwichtigheid als gevolg van schaarste met regulering te bestrijden.

Woningen in eigendom van corporaties vallen in dit hoofdstuk niet onder het werkingsgebied. De regels zijn namelijk bedoeld om particuliere initiatieven te reguleren. Met de corporaties is een intensieve samenwerking en wordt via samenwerkingsafspraken gestuurd, zowel op gewenste vormen van betere benutting zoals Friendscontracten als op ongewenste vormen zoals illegale onderverhuur.

Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

In dit artikel is bepaald voor welke handelingen waarbij de woonruimtevoorraad wijzigt een vergunningsplicht geldt. Het gaat daarbij om het omzetten en woningvormen van woonruimten. Voor onttrekken (woonruimte voor een ander doel dan bewoning gebruiken) en samenvoegen (meerder woonruimtes worden samengevoegd) is geen vergunning vereist. Voor sommige handelingen geldt een vrijstelling. Deze vormen zijn genoemd in artikel 3.1.3 en worden hieronder toegelicht. In alle andere gevallen is wel een vergunning nodig.

Artikel 3.1.2 lid 1 Verbod op omzetting in onzelfstandige woonruimte/ kamergewijze verhuur zonder vergunning

De Huisvestingswet bepaalt dat een woonruimte wordt bewoond door één huishouden. Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, is er sprake van omzetting naar meerdere onzelfstandige woonruimten. Hiervoor is conform de Huisvestingswet een omzettingsvergunning nodig. Voor bewoning voor drie of meer personen (niet zijnde een huishouden) geldt in Zaanstad een verplichte omzettingsvergunning (zie artikel 3.1.2 e.v.). Voor omzetting vanwege bewoning door twee personen geldt geen vergunningplicht. De gemeente Zaanstad wil twee vrienden die samenwonen namelijk niet anders behandelen dan een stel. Temeer ook omdat hierbij geen leefbaarheidseffecten optreden.

Artikel 3.1.2 lid 2 Verbod op woningvorming/ bouwkundig splitsen zonder vergunning

Woningvormen is het verbouwen van een bestaande woonruimte tot meerdere woonruimten. Op grond van de Huisvestingswet artikel 21, onderdeel d, is hier een vergunning voor verplicht. Bij woningvorming wordt doorgaans grotere woonruimte die geschikt is voor grotere huishoudens, verbouwd tot kleinere woonruimten voor kleinere huishoudens. Door woningvorming ontstaat een intensievere vorm van bewoning, daarom worden bij de afgifte van de vergunning de effecten op de leefbaarheid meegewogen conform de weigeringsgronden uit artikel 3.3.1b.

Artikel 3.1.3 Vrijstellingen van de vergunningplicht

In dit artikel worden situaties genoemd waarvoor geen voorraadvergunning nodig is. Splitsing en kamerverhuur dragen bij aan betere benutting van de woningvoorraad. Diverse vormen daarvan zijn met deze nieuwe regels nog steeds mogelijk.

Verhuur aan één persoon/ hospitaalbewoning is onder voorwaarden uitgezonderd van deze vergunningplicht. Het gaat hier om inwoning van één persoon, waardoor de druk niet sterkt toeneemt. Bovendien is de verhuurder aanwezig die de huurder kan aanspreken mocht er sprake zijn van overlast. Als de verhuurder niet woont in de woning, is verhuur aan 2 volwassenen niet vergunning plichtig.

Ook voor splitsing ten behoeve van mantelzorgwoningen wordt een uitzondering gemaakt. Dergelijke initiatieven dragen bij aan de wens om meer vormen van seniorenhuisvesting in Zaanstad te realiseren. Bij toetsing wordt aangesloten bij de regels voor mantelzorg in het omgevingsrecht.

Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

Een aanvraag mag betrekking hebben op meerdere aangrenzende woonruimten, mits sprake is van een samenhang en de woonruimten aan elkaar grenzen. Een aanvraag moet afzonderlijk worden behandeld indien een gezamenlijke behandeling een goede beoordeling in de weg staat. Alleen de eigenaar kan de vergunning aanvragen.

Artikel 3.2.2 In te dienen bescheiden

De aanvrager moet bij een vergunningaanvraag onder meer adresgegevens en hoofdverblijf van eigenaar en bewoners aanleveren. Ook moet de aanvrager de voorgenomen handeling motiveren. Bij een aanvraag moeten verschillende bescheiden worden overgelegd. Het gaat onder andere om tekeningen waarmee burgemeester en wethouders inzicht krijgen in de situatie. Mocht dit voor de aanvraag noodzakelijk zijn, dan kunnen nadere gegevens of stukken worden gevraagd.

Artikel 3.2.3 Beslistermijn

Dit artikel bevat de regeling over de beslistermijn en de opschorting daarvan. Het is niet wenselijk dat, bij niet tijdig beslissen, van rechtswege een omzettingsvergunning ontstaat, omdat burgemeester en wethouders altijd het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad en een negatief effect op de leefbaarheid voor derden moet afwegen.

Artikel 3.2.4 In de vergunning op te nemen gegevens

Dit artikel schrijft voor wat in een voorraadvergunning wordt opgenomen. Het moet duidelijk zijn om welke woonruimte(n) het gaat en er wordt standaard het voorschrift opgenomen dat nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, binnen één jaar van de vergunning gebruik moet worden gemaakt.

Paragraaf 3.3 Vergunningverlening voorraadvergunningen

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden

Dit artikel bevat de gronden waarop een voorraadvergunning wordt geweigerd. Het gaat hierbij om een belangenafweging tussen het belang van de aanvrager enerzijds en het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid anderzijds. Is het belang van de aanvrager even groot als, of groter dan, het belang van het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad, dan wordt de vergunning verleend. Is het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad groter, maar kan dit belang door het stellen van voorwaarden en voorschriften bij de vergunning voldoende worden gediend, dan wordt de vergunning ook verleend. Is het waarborgen van het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad niet mogelijk door het stellen van voorwaarden of voorschriften, dan wordt de vergunning geweigerd.

Bibob (eerste lid onder d)

Voor alle aanvragen van een voorraadvergunning geldt dat deze worden geweigerd als er sprake is van een situatie die valt onder de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). De Wet Bibob is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een vergunning wordt misbruikt, kan de gemeente de aanvraag weigeren of de afgegeven vergunning intrekken. Dit kan volgen uit de zogenaamde Bibob-toets. Zo wordt voorkomen dat de gemeente Zaanstad indirect criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide ondernemers beschermd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan eigenaren die met justitie in aanraking zijn geweest.

Artikel 3.3.1a Weigeringsgronden omzettingsvergunning

Er geldt een stop op kamerverhuur in een aantal gebieden. Kamergewijze verhuur vanaf 3 personen wordt in Poelenburg/Peldersveld, Zaandam-Zuid en de Russische Buurt niet toegestaan. In deze gebieden wordt volop ingezet op verbetering van de leefbaarheid via uitvoering van het Pact Poelenburg en het tegengaan van woonfraude en ondermijning. Hier doen zich regelmatig situaties voor van overbewoning, splitsing in kleine panden en kamerverhuur met meldingen van overlast en onveilige situaties. In het Pact heeft de gemeente met partners afgesproken in te zetten op fijn en wonen: criminele activiteiten en fraude met wonen worden aangepakt, en bewoners worden opgeroepen meldingen te doen bij onveilige situaties.

Aan een omzettingsvergunning zijn de volgende weigeringsgronden verbonden:

Omzetting wordt beperkt tot het omzetten van zelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimten met een gebruiksoppervlak van ten minste 25 vierkante meter per persoon.

Omzetting wordt beperkt tot verhuur aan maximaal 4 personen.

Daarnaast geldt bij grondgebonden woningen dat binnen een straal van 100 meter geen andere vergunning voor kamerverhuur mag zijn verleend. Bij het bepalen van de minimale afstand van 100 meter tussen grondgebonden woningen wordt een cirkel met een straal van 100 meter getrokken vanuit het midden van het pand waar de aanvraag betrekking op heeft. Binnen deze cirkel mag geen legaal kamersgewijs bewoond pand liggen of een pand waarvan de aanvraag nog loopt die eerder is ingediend. Bij appartementencomplexen geldt een maximum van 10% in het complex. Op deze manier wordt concentratie in buurten en straten tegengegaan.

Artikel 3.3.1b Weigeringsgronden woningvormingsvergunning

Bij woningvorming wordt een woning verbouwd naar meerdere zelfstandige woningen. Om overlap tussen woningvormen en omzetten (kamerverhuur) te voorkomen is expliciet gemaakt dat woningvormen alleen is toegestaan voor het verbouwen tot zelfstandige woonruimten.

Voor de woningvormingsvergunning gelden de volgende weigeringsgronden:

- a. De woning die wordt omgevormd moet minimaal 140 m² zijn.
- b. Het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan 50 vierkante meter is niet toegestaan. Dit is om te voorkomen dat er te veel kleine woningen ontstaan. Het is voor de gemeente belangrijk dat te hoge druk op de leefomgeving wordt vermeden en dat er een gevarieerde woonruimtevoorraad beschikbaar blijft.
- c. Daarnaast moet het onderhoudsniveau voldoende zijn.

Artikel 3.3.2 Voorwaarden en voorschriften omzettingsvergunning

Het eerste lid van dit artikel bevat de voorwaarden die gelden voor een omzettingsvergunning. Er is bepaald dat een kamer maximaal door één volwassene kan worden bewoond. Dit voorkomt dat in woningen overbewing plaatsvindt en daarmee een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid. Ook is bepaald dat elke bewoner moet staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de gemeente Zaanstad en dat kamerverhuur alleen mag plaatsvinden in het hoofdgebouw.

Bij grondgebonden woningen mogen binnen een straal van 100 meter geen andere vergunning voor kamerverhuur zijn verleend en bij appartementencomplexen mag voor maximaal 10% van de woningen een vergunning worden verleend

Artikel 3.3.3 Intrekking vergunning

Dit artikel geeft de gronden waarop een voorraadvergunning kan worden ingetrokken. De vergunning kan worden ingetrokken indien deze niet binnen één jaar in gebruik wordt genomen. Daarnaast kan de vergunning worden ingetrokken als deze is verleend op basis van foutieve gegevens, als er sprake is van een Bibob-situatie of als de vergunninghouder geen gebruik meer maakt van de vergunning. Deze vergunninghouders kunnen kenbaar maken geen gebruik meer te maken van de vergunning. Tot slot kan de vergunning worden ingetrokken als niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften. Deze voorwaarden en voorschriften worden bij de artikelen over de specifieke vergunning nader toegelicht. Het tweede lid bepaalt dat wanneer een omzettings- of woningvormingsvergunning is ingetrokken dat de woonruimte waarop deze vergunning betrekking had, weer als zelfstandige woonruimte in gebruik moet worden genomen. Voor afwijkend gebruik is dan opnieuw een vergunning vereist.

De kamerbewoning mag geen onaanvaardbare overlast veroorzaken in de buurt. Deze overlast moet wel aantoonbaar zijn op basis van objectieve feiten en omstandigheden en men moet het eerst zelf proberen op te lossen. Wanneer de kamerbewoners als overlastveroorzakers zijn geweest op de overlast en dit niet heeft geleid tot een oplossing kan er sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op het leefmilieu en kan vanwege schending van dit voorschrift worden beboet of kan de vergunning worden ingetrokken.

Artikel 3.4.1 Bestuurlijke boete

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om bij overtredingen van artikel 21 of 24 en 26 van de Huisvestingswet een bestuurlijke boete op te leggen. Overtredingen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet zijn het zonder vergunning omzetten of verbouwen tot meerdere woonruimten (woningvorming) van aangewezen woonruimten. Voorwaarden en voorschriften die in de verordening zijn verbonden aan deze vergunningen zijn op grond van artikel 24 en 26 van de Huisvestingswet gesteld. Overtreding van deze voorwaarden of voorschriften zijn dus overtredingen van artikel 24 en 26 van de Huisvestingswet.

Bestuurlijke boetes moeten worden onderscheiden van de last onder dwangsom. Een last onder dwangsom kan worden opgelegd op grond van de Gemeentewet (artikel 125) in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht (artikel 5.32) en behoeft geen grondslag in de Huisvestingsverordening. Bestuurlijke boetes wel, daarom zijn deze opgenomen in dit artikel. Het opleggen van boetes blijkt namelijk effectiever dan het enkel opleggen van een last onder dwangsom. De bestuurlijke boetes kunnen altijd in combinatie met een last onder dwangsom worden opgelegd.

Indien burgemeester en wethouders besluiten een overtreding van artikel 21 van de Huisvestingswet te beboeten is in de tabel de hoogte van de boete vastgesteld. In artikel 35 van de Huisvestingswet zijn maximale boetebedragen vastgesteld. Voor de overtredingen kan sinds de 'Wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte (Wet toeristische verhuur van woonruimte)' maximaal een boete van de vijfde categorie (prijsspeil 2020: € 87.000) worden vastgesteld door de gemeenteraad. Er is gekozen voor de vierde categorie (prijsspeil 2020: € 21.750). Dit was voor de wijziging het maximum dat kon worden vastgesteld

door de gemeenteraad. De boetebedragen zijn opgenomen in de tabel 'Bestuurlijke boete omzetting en woningvorming'.

Overtredingen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet zijn het zonder vergunning omzetten en verbouwen tot meerdere woonruimten (woningvorming) van aangewezen woonruimten. Artikel 24 van de Huisvestingswet wordt overtreden als in strijd met voorwaarden of voorschriften die in deze verordening aan deze vergunningen zijn verbonden wordt gehandeld.

Huurders of eigenaren die meerdere woonruimten verhuren, worden zwaarder beboet dan personen met één woonruimte in de verhuur om nieuwe overtredingen te voorkomen en omdat de gemeente Zaanstad de mate van verwijtbaarheid in een dergelijk geval hoger acht. Tot slot geldt voor al deze situaties dat recidive zwaarder wordt beboet omdat de eerste (lagere) boete kennelijk niet afschrikwekkend genoeg was.

Artikel 5.4 Overgangsbepaling Omzetting

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor de aanbieders die hun woonruimte al aanboden voor verhuur. Voor kamergewijze verhuur is na 6 maanden een vergunning vereist. Men heeft 6 maanden de tijd om, indien nodig, de situatie zodanig aan te passen dat men in aanmerking kan komen voor een vergunning.

Toelichting Hoofdstuk 3 Afdeling II Toeristische verhuur van woonruimte

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

Deze afdeling wordt opgenomen in de Huisvestingsverordening 2021 in verband met de regulering van de toeristische verhuur van woonruimte. De wijziging van de Huisvestingswet 2014 (Wet toeristische verhuur van woonruimte) geeft de gemeente instrumenten om de handhaving mogelijk te maken en indien noodzakelijk de neveneffecten van de toeristische verhuur van woonruimte te kunnen voorkomen of beperken. Wij maken gebruik van de mogelijkheid voor een registratie- en meldplicht, maar niet van de vergunningplicht. Door de registratieplicht wordt de informatiepositie verbeterd, waardoor gericht en effectief kan worden gehandhaafd. Door de meldplicht kunnen negatieve neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte worden beperkt.

2. Aanleiding

2.1. Achtergrond problematiek

De opkomst van digitale platforms voor de verhuur van verblijfsruimte aan toeristen, zoals Airbnb en booking.com, heeft de toeristische verhuur van woonruimte een belangrijke impuls gegeven. De toeristische verhuur van woonruimte is door de opkomst van digitale platforms aanzienlijk in omvang toegenomen. Ook in Zaanstad is er een grote toename van het aantal toeristische overnachtingen in woonruimten. Uit onderzoek blijkt dat het aanbod in 2018 bestond uit 528 accommodaties, waarvan ongeveer de helft uit gehele woningen en de andere helft uit privékamers. De gemiddelde aanbieder verhuurt zijn woning 118 dagen per jaar. In totaal is er sprake van 62.000 overnachtingen, goed voor 15% van alle overnachtingen in Zaanstad, waarmee toeristisch verhuur een serieus aandeel inneemt in de markt. Grootschalige verhuur van woonruimte aan toeristen kan ongewenste effecten hebben op onder meer de woningmarkt, de leefbaarheid van de woonomgeving, de veiligheid van woonruimte en het gelijke speelveld voor andere aanbieders van toeristische accommodatie. Toeristische verhuur van woonruimte kan een goede aanvulling zijn op de gastvrijheidseconomie en daarom is dit in Zaanstad beperkt toegestaan.

2.2. Redenen voor de regulering van toeristische verhuur van woonruimte

De toeristische verhuur van woonruimte biedt nieuwe kansen voor onder meer de gastvrijheidseconomie. Deze innovatieve ontwikkeling moet voldoende kansen krijgen. Regulering moet zien op het voorkomen of bestrijden van de ongewenste effecten ervan.

Het veelvuldig toeristisch verhuren van een woonruimte heeft tot gevolg dat de woonfunctie niet meer overheersend is en er sprake kan zijn van oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad. Dit is onwenselijk omdat er schaarste aan woonruimte is. Indien een woonruimte toeristisch wordt verhuurd, is zij niet beschikbaar voor de woonfunctie wat ten koste kan gaan van de doorstroming en mogelijk effect heeft op de koop- en huurprijzen. Ook kunnen speculatieve vastgoedbedrijven hierop inspelen door woonruimten uitsluitend toeristisch te verhuren waardoor het aanbod van woonruimte verder afneemt.

Toeristische verhuur van woonruimte kan de leefbaarheid in de woonomgeving aantasten. Dit is voornamelijk het geval in gebieden waar een concentratie van toeristische verhuur plaatsvindt. Toeristische verhuur van woonruimte kan tot overlast leiden. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan het houden van feesten in de woonruimte, luide muziek op nachtelijke uren, rollende koffers in trappenhallen, extra verkeer (aan- en afrijdende taxi's) en andere vormen van overlast. In sommige gevallen

kan het zelfs invloed hebben op de openbare orde en veiligheid in de buurt. Voorts heeft het veelvuldig gebruik van meerdere woonruimten voor toeristische verhuur in dezelfde buurt invloed op het karakter en de sociale cohesie van de buurt, hetgeen de demografie minder stabiel maakt. Bovendien is niet iedere woonruimte geschikt voor toeristische verhuur. Zo gelden er bijvoorbeeld in de bouwregelgeving extra eisen in verband met brandveiligheid indien een gebouw wordt gebruikt voor het bieden van recreatief verblijf (logiesfunctie)

Ten slotte kan het gelijk speelveld worden verstoord. Zowel voor overnachtingen in hotels als voor de toeristische verhuring van een woonruimte kan toeristenbelasting verschuldigd zijn. Echter het innen van de toeristische belasting bij toeristische verhuur van woonruimte is moeilijk omdat niet bekend is wie zijn woonruimte toeristisch verhuurt.

(Bron: Memorie van toelichting bij Wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte (Wet toeristische verhuur van woonruimte) 35 353)

2.3. Bestaande instrumenten

Gemeente Zaanstad had nog geen regels om toeristische verhuur te reguleren in de Huisvestingsverordening, zoals regels voor het onttrekken van woonruimte. Wel zijn er soms regels opgenomen voor Bed & Breakfast in het bestemmingsplan. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet is een vergunning voor brandveilig gebruik verplicht voor het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan tien personen. In afwijking hiervan is in de Verordening fysieke leefomgeving bepaald dat het verboden is om aan meer dan vijf personen nachtverblijf te verschaffen. Bovendien is een horecaexploitatievergunning nodig als er aan meer dan 4 personen in meer dan 2 kamers nachtverblijf wordt geboden. Bij ernstige en herhaaldelijke hinder van bezoekers of personen die tijdelijk in een woning of op een erf aanwezig zijn, kan de burgemeester een last onder bestuursdwang kan opleggen. Dit kan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening. In Zaanstad wordt ook toeristenbelasting geheven voor het bieden van verblijf aan toeristen.

3. Inhoud van het raadsvoorstel

3.1. Algemeen

Met dit raadsvoorstel wordt gebruik gemaakt van de in de Huisvestingswet 2014 aan gemeenten geboden instrumenten om de negatieve effecten van toeristische verhuur van woonruimte te bestrijden door een effectieve handhaving van bestaande wetgeving mogelijk te maken en een uniform systeem te introduceren voor de regulering van toeristische verhuur van woonruimte. Met dit voorstel kan effectiever worden opgetreden tegen woonfraude.

Voor een effectieve handhaving is informatie van essentieel belang. Om te kunnen handhaven moeten we weten wie welke woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur. De regelgeving is noodzakelijk voor de leefbaarheid van de woonomgeving. Bovendien is er sprake van grote schaarste in de woningmarkt. De inzet van de maatregelen is noodzakelijk, geschikt en proportioneel voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in de woonomgeving.

De categorieën woonruimte die worden aangewezen zijn; particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast. Met toeristische verhuur van woonruimte wordt bedoeld het tegen betaling in een woonruimte verblijf bieden aan personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de Basis Registratie Personen (BRP) zijn ingeschreven. Woningruil en huisbewaring vallen hier niet onder omdat bij woningruil en huisbewaring de bewoners zich moeten inschrijven in de BRP en derhalve er geen sprake is van toeristische verhuur zoals bedoeld in dit wetsvoorstel. Ook recreatiewoningen vallen niet onder de reikwijdte van deze bepaling. De memorie van toelichting bij de Huisvestingswet 2014 stelt immers dat met bewoning als genoemd in de begripsbepaling van «woonruimte» bedoeld wordt dat de woonruimte dient als hoofdverblijf. Ruimten die, gegeven hun inrichting en voorzieningen, geschikt zijn voor tijdelijk recreatief verblijf, zoals vakantiewoningen zijn geen woonruimten in de zin van de Huisvestingswet 2014. Woonboten vallen wel onder de begripsbepaling van woonruimte zoals in de memorie van toelichting bij de Huisvestingswet 2014 is aangegeven. De verbodsbepalingen richten zich tot de persoon die de woonruimte aanbiedt of in gebruik geeft voor toeristische verhuur. Dat kunnen de eigenaar, de huurder of een andere partij zijn. De betreffende regels gelden in de gehele gemeente.

In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen particuliere vakantieverhuur zoals de verhuur van de woonruimte aan toeristen op het moment dat de aanbieder er niet in verblijft en het gebruik van de woonruimte waarbij de aanbieder wel in de woonruimte aanwezig is gedurende de periode dat een deel ervan wordt verhuurd aan toeristen zoals bij B&B.

3.2 De eenmalige registratieverplichting

Met de registratieverplichting krijgen we inzicht in waar in de gemeente, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Dit is noodzakelijk om effectief toezicht te kunnen uitoefenen en zo nodig te kunnen handhaven. De meerwaarde van de registratieplicht is dat we weten waar we toezicht moet houden om vervolgens te kunnen handhaven. Met behulp van de adresgegevens van

de registratie kunnen we nagaan of de woonruimten die op onder meer digitale platforms worden aangeboden voor toeristische verhuur voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Door de registratieplicht wordt ook inzicht verkregen in het fenomeen toeristische verhuur en of er bijvoorbeeld gebieden zijn waar een concentratie is van toeristische verhuur van woonruimten. Deze gegevens kunnen gebruikt worden om te bepalen of verdere maatregelen al dan niet noodzakelijk zijn. De aanbieder van een woonruimte voor toeristische verhuur moet zich eenmalig registreren. Het verkregen registratienummer moet vermeld worden bij iedere aanbieding van de woonruimte voor toeristische verhuur ongeacht het medium waarop de woonruimte wordt aangeboden. Hoewel het aanbod van woonruimte voor toeristische verhuur voornamelijk plaatsvindt via digitale platforms vallen ook aanbiedingen via andere media onder deze bepaling. De eenmalige registratie is digitaal, laagdrempelig en kosteloos. Wie zich registreert ontvangt een registratienummer. Er zijn geen voorwaarden verbonden aan het verkrijgen van het registratienummer dat elektronisch en direct wordt verstrekt. De persoonsgegevens van de eenmalige registratie kunnen worden gebruikt voor handhavingsoeinden. Er is toeristenbelasting verschuldigd indien een toerist tegen betaling verblijft in een woonruimte. De gegevens van de registratie mogen ook worden gebruikt voor de inning van de toeristenbelasting. Er kan bijvoorbeeld een brief gestuurd worden aan degenen die een registratienummer hebben met het verzoek aangifte te doen voor de toeristenbelasting. Dit kan door vermelding van het aantal nachten dat hun woonruimte toeristisch is verhuurd en het aantal toeristen dat er overnacht hebben in het voorbije kalenderjaar. Op deze wijze kan de toeristenbelasting beter worden geïnd.

De inrichting van het registratiesysteem moet voldoen aan de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur gegeven voorschriften over de wijze waarop het systeem moet worden ingericht. Hiermee wordt de uniformiteit en gebruiksvriendelijkheid van de registratie geborgd. Voor de verwerking van de persoonsgegevens in het registratiesysteem zijn de voorschriften van de Algemene verordening gegevensverwerking van toepassing.

3.3 Nachtcriterium en meldplicht per verhuur

3.3.1 Het nachtcriterium

In de huisvestingsverordening is naast de registratieplicht, opgenomen dat een woonruimte slechts een maximaal 30 nachten per kalenderjaar toeristisch mag worden verhuurd. Met het nachtcriterium wordt het toeristisch verhuren van woonruimte gereguleerd door een kwantitatieve beperking op te leggen. Indien woonruimten slechts een maximaal aantal nachten per jaar toeristisch mogen worden verhuurd, kunnen negatieve effecten van de toeristische verhuur op de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid worden beperkt.

Aan het nachtcriterium wordt een meldplicht per toeristische verhuur verbonden.

De essentie van B&B is dat een deel van de woning gedurende het gehele jaar toeristisch kan worden verhuurd indien de hoofdbewoner in de woonruimte aanwezig is op het moment dat er toeristen verblijven. Omdat de hoofdbewoner tijdens de verhuur aanwezig is, wordt de overlast voor de directe woonomgeving beperkt. Tevens heeft de uitbater van een B&B hiervoor meestal extra investeringen moeten doen in de woning en oefent hij deze activiteit vaak bedrijfsmatig uit. Daarom is het niet redelijk hiervoor een beperking op te leggen inzake het aantal nachten dat er toeristen mogen verblijven in de B&B. Voor regulering ligt een vergunningplicht meer voor de hand. Hier is vooralsnog niet voor gekozen.

3.3.2 Meldplicht per verhuur

De aanbieder moet iedere toeristische verhuur melden bij de gemeente. Een verplichte melding van iedere verhuur is een middel om het in de verordening gestelde nachtcriterium te kunnen controleren. De registratieplicht, de meldplicht en het nachtcriterium gelden voor de gehele gemeente. Het nachtcriterium met daarbij de meldplicht per toeristische verhuur is een administratieve last voor de verhuurder en vormt beperking op het vrij aanbieden van diensten, maar het algemeen belang weegt zwaarder.

3.4 Geen vergunningplicht

Het doel van een vergunningplicht voor toeristische verhuur van woonruimte is het onder voorwaarden kunnen toestaan van deze activiteit en daarmee het realiseren van een balans tussen wonen en de toeristische verhuur van woonruimte in die gebieden van de gemeente waar de genoemde negatieve neveneffecten, zoals de druk op de leefbaarheid en de woningmarkt als gevolg van deze toeristische verhuur ernstig zijn en een registratie- of meldplicht, geen soelaas bieden of niet effectief zijn. Er kunnen gebieden in de gemeente aangewezen worden waar voor toeristische verhuur van woonruimte een vergunning moet worden aangevraagd. Indien noodzakelijk kan daarbij een maximum gesteld worden aan het aantal vergunningen dat in dat gebied kan worden afgegeven. Hiervoor is niet gekozen. Er wordt gestart met de registratie- en meldplicht.

3.5 Geen vergunningplicht voor toeristische verhuur

De wijziging van de Huisvestingswet 2014 maakt een registratie-, meld- en vergunningplicht voor toeristische verhuur mogelijk. De combinatie van deze instrumenten geeft enerzijds meer inzicht in waar toeristische verhuur plaatsvindt (registratieplicht) en maakt anderzijds regulering (meld- en vergunning-

plicht) mogelijk. Vooralsnog volstaat het krijgen van inzicht in welke woningen worden aangeboden voor toeristische verhuur. Dit inzicht is van belang om mogelijke verdergaande maatregelen te onderbouwen.

3.6. Woonfraude

Een belangrijk uitgangspunt voor een effectievere aanpak van woonfraude is de sanctionering. In de praktijk kunnen met woonfraude enorme winsten gemaakt worden en boetes worden ingecalculleerd. De maximale boete op grond van de Huisvestingsverordening voor de laatste wijziging was € 21.750 (boete vierde categorie). Om de drempel te verhogen zijn met de wijziging van de wet de mogelijkheden voor gemeenten uitgebreid om hogere boetes op te leggen bij illegale onderverhuur en is de maximale boete in de Huisvestingswet 2014 verhoogd van de vierde categorie naar de vijfde categorie (€ 87.000). Wij grijpen niet meteen naar de hoogste categorie, maar starten met het invoeren van het maximum van de vierde categorie (prijspeil 2020: € 21.750).

Onder woonfraude wordt in eerste instantie verstaan het in gebruik geven van een woonruimte in strijd met de in de huisvestingsverordening opgenomen voorwaarden, bijvoorbeeld dat een woning niet voor bewoning in gebruik mag worden genomen of gegeven indien daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. Daarnaast kan er bij woonfraude sprake zijn van overtreding van andere wettelijke bepalingen. Zo is onderverhuur van woonruimte op grond van artikel 7:244 van het Burgerlijk Wetboek verboden, tenzij de huurder van een zelfstandige woning die in die woning zijn hoofdverblijf heeft toestemming heeft van de verhuurder om een deel daarvan in gebruik te geven.

3.7 Bestuurlijke boete

De Huisvestingswet 2014 gaat uit van een systeem van bestuurlijke boete en niet van strafrechtelijke vervolging. De bestuurlijke boete maakt de wet voor de gemeenten immers beter handhaafbaar. Het college van burgemeester en wethouders heeft ook de bevoegdheid om een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom op te leggen. Een last onder dwangsom kan bijvoorbeeld in bepaalde situaties meer effectief zijn om een illegale situatie te beëindigen dan een bestuurlijke boete. Het college van burgemeester en wethouders kan op deze wijze punitieve en niet punitieve handhavingsmiddelen inzetten afhankelijk van de concrete situatie. Tevens gaat van een bestuurlijke boete directe preventieve werking uit omdat de overtreder direct beboet kan worden en daardoor de overtreding snel beëindigd kan worden. De op te leggen bestuurlijke boetes voor de in de Huisvestingsverordening opgenomen verboden staan in de tabel in artikel 3.7.1. Een verminderde verwijtbaarheid, een beperkte ernst van een overtreding en een geringe financiële draagkracht kunnen worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden, als bedoeld in artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), die aanleiding kunnen geven een boete te matigen. Ook indien de overtreder in bezwaar stelt dat een of meer van deze omstandigheden aan de orde zijn en hij dat aannemelijk maken, kan dit een reden zijn om de boete in de bezwaarfase te matigen. Een eenmalige registratieverplichting is een laagdrempelig middel. Het vergt van de aanbieder weinig inspanning en het is voor de gemeente essentieel om het adres van de aangeboden woonruimte te kunnen achterhalen. Het niet vermelden van een registratienummer is een overtreding. Hoewel dit nog niet betekent dat de woonruimte ook daadwerkelijk toeristisch wordt verhuurd, is het registratienummer een essentieel onderdeel voor de gemeente om te kunnen achterhalen wie welke woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur. Zonder registratienummer kan de gemeente de bestaande wet- en regelgeving moeilijk handhaven, waardoor bij een daadwerkelijke verhuring de veiligheid van de toeristen in gevaar kan komen.

Voor overtreding van de verboden kan een boete worden opgelegd waarvan de hoogte maximaal het bedrag is dat is vastgesteld voor de betreffende categorie, bedoeld in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

3.8 Bestuursdwang bij het niet voldoen aan verzoek toezichthouder

Op grond van artikel 5:20 van de Awb is een ieder verplicht aan een toezichthouder binnen de door hem gestelde termijn alle medewerking te verlenen die deze kan vorderen bij de uitoefening van zijn bevoegdheden. Deze bepaling maakt het mogelijk dat toezichthouders daadwerkelijk hun bevoegdheden kunnen effectueren. Bij het toezichthouden op de registratieplicht inzake toeristische verhuur van woonruimte via digitale platforms is de toezichthouder afhankelijk van deze platforms om te kunnen achterhalen wie zonder het verplichte registratienummer de woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur. Indien de toezichthouder constateert dat een woonruimte zonder registratienummer wordt aangeboden voor toeristische verhuur, hetgeen in strijd is met het verbod, zal de toezichthouder de aanbieder en het adres van de woonruimte moeten achterhalen via een verzoek aan het platform. Het niet meewerken aan een verzoek is een strafbaar feit op grond van artikel 184 van het Wetboek van strafrecht.

In de verordening is opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid heeft tot het opleggen van een last onder dwangsom indien er geen of onvoldoende medewerking wordt verleend aan een verzoek daartoe van een toezichthouder.

4. Verhouding tot hoger recht

De wet geeft de gemeente de bevoegdheid tot het instellen van een registratie- en meldplicht indien dat noodzakelijk en geschikt is om de negatieve effecten van de toeristische verhuur van woonruimte tegen te gaan. De maatregelen kunnen een beperking vormen van het eigendomsrecht, het recht op eerbiediging van privé, familie- en gezinsleven en het vrij aanbieden en ontvangen diensten in de zin van de Dienstenrichtlijn. Deze beperkingen zijn gerechtvaardigd gezien de toename van de toeristische verhuur en de gemelde overlast. Er is nog geen noodzaak voor een vergunningplicht. De proportionaliteit van deze maatregel kan eventueel met de door de registratie- en meldplicht verkregen kwantificeerbare gegevens worden onderbouwd.

4.1. Eigendomsrecht

De registratie- en meldplicht is een vorm van regulering van eigendom omdat een eigenaar niet zonder de geldende registratie- of meldplicht zijn woonruimte mag verhuren aan toeristen. Het eigendomsrecht is beschermd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). Een beperking of regulering vanuit de overheid is mogelijk indien deze inmenging gerechtvaardigd is. Daartoe dient de beperking bij wet te zijn voorzien, moet ze noodzakelijk zijn in het algemeen belang en moet ze proportioneel zijn.

De bevoegdheid om de registratie- en meldplicht in de huisvestingsverordening op te nemen, is opgenomen in de Huisvestingswet 2014. De eenmalige registratieplicht voor aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur, waaraan geen voorwaarden gesteld worden, is een zeer geringe regulering van het eigendomsrecht. Een meldplicht per verhuring betekent een verdergaande regulering van het vrij genot van de eigendom, maar gaat minder ver dan de vergunningplicht. Dit kan worden ingesteld indien de omvang van de toeristische verhuur van woonruimte dusdanig is dat hierdoor de leefbaarheid van de woonomgeving of de woonruimtevoorraad ernstig wordt aangetast. Het is noodzakelijk om de toeristische verhuren van woonruimten te beperken tot maximaal 30 nachten per kalenderjaar.

4.2. Recht op eerbiediging van privé, familie- en gezinsleven

4.2.1 Het recht op privéleven in de woonruimte

Artikel 10, eerste lid, van de Grondwet, bepaalt dat eenieder recht heeft op eerbiediging van zijn persoonlijke levenssfeer, behoudens bij of krachtens de wet te stellen beperkingen. Het tweede lid van dit artikel beschermt de persoonlijke levenssfeer in verband met het vastleggen en verstrekken van persoonsgegevens. Dit recht is ook beschermd in artikel 8 van het EVRM. Onder de persoonlijke levenssfeer wordt in ieder geval ook verstaan het huis waarin iemand leeft en dat deel van het privéleven dat zich binnen de woning afspeelt. Een meldplicht voor iedere toeristische verhuring van de woonruimte geeft inzicht in het gebruik van de woonruimte en daarmee het privéleven van de bewoners. Dit is een beperking van het recht dat beschermd is in artikel 10, eerste lid, van de Grondwet en artikel 8 van het EVRM. Zulk een beperking moet geregeld worden bij wet en noodzakelijk zijn in een democratische samenleving in het belang van de nationale veiligheid, de openbare veiligheid of het economisch welzijn van het land, het voorkomen van wanordelijkheden en strafbare feiten, de bescherming van de gezondheid of de goede zeden of voor de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen. Verder moet deze beperking geschikt en proportioneel zijn. De beperking die de meldplicht vormt op het privéleven in de woning, wordt geregeld bij wet in formele zin. De beperking is noodzakelijk in een democratische samenleving in het belang van de rechten en vrijheden van anderen. De overheid is immers verplicht om zorg te dragen voor voldoende woongelegenheden. In gemeenten waar zich onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimten voordoen, kan de gemeenteraad vaststellen dat het noodzakelijk is om het toeristisch verhuren van woonruimte te reguleren en dit te controleren via een meldplicht. Een maximaal aantal nachten dat een woonruimte toeristisch mag worden verhuurd, voorkomt ook dat woonruimten worden gekocht met als doel deze uitsluitend toeristisch te verhuren, hetgeen de woonruimtevoorraad vermindert. Hierdoor worden de mogelijkheden voor woningzoekenden om passende woonruimte te vinden beperkt. Het is ook een opdracht van de overheid om te voorkomen dat het woongenot van bewoners ernstig wordt aangetast door de druk die bepaalde activiteiten veroorzaken op de leefomgeving. Een beperking van het maximaal aantal nachten per jaar dat een woonruimte toeristisch mag worden verhuurd en de handhaving hiervan door middel van een meldplicht is daarom een belangrijk instrument om de rechten en vrijheden van anderen te beschermen.

4.2.2 Verwerking van persoonsgegevens

Bij een registratie- en meldplicht worden persoonsgegevens verwerkt. De verwerking van persoonsgegevens moet in overeenstemming zijn met de Algemene verordening gegevensverwerking. Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de inrichting van de systemen en de verwerking van de persoonsgegevens. Over de inrichting van het registratiesysteem worden bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere voorschriften gegeven. De persoonsgegevens die worden verwerkt in het kader van de registratie mogen ook gebruikt worden voor de inning van de toeristenbelasting en de handhaving van het Bouwbesluit 2012. De gegevens van de registratie maken het mogelijk om toezicht uit te oefenen met betrekking tot het veilig gebruik van de woningen. De persoonsgegevens die verwerkt worden in het kader van de meldplicht mogen ook gebruikt worden voor de inning van

de toeristenbelasting, omdat deze gegevens direct inzicht geven in het aantal daadwerkelijke toeristische verhuringen van de woning.

4.3. Dienstenrichtlijn

Ten aanzien van een registratie- en meldplicht voor toeristische verhuur is de Dienstenrichtlijn van toepassing. Een meldplicht waarbij de duur van de toeristische verhuur in een gegeven jaar wordt beperkt is een beperking van de dienstverlening in de zin van artikel 15, tweede lid, onderdeel a, van de Dienstenrichtlijn. Het algemeen belang dat gediend wordt met deze beperking is echter het behoud van de leefbaarheid in de woonomgeving en van de woningvoorraad. Deze beperking is noodzakelijk omdat toeristische verhuur van woonruimte in Zaanstad de leefbaarheid ernstig aantast en de schaarste aan woonruimte verergert. In situaties waar door de toeristische verhuur van woonruimten de rechten en vrijheden van anderen bedreigd worden, kan een beperking worden opgelegd aan deze vorm van toeristische verhuur. De gemeenteraad voert een nachtcriterium in van maximaal 30 nachten per kalenderjaar dat toeristische verhuur van een woonruimte is toegestaan, omdat dit aansluit bij de gemiddelde vakantieduur van een particulier die zijn woning verhuurd bij afwezigheid tijdens vakantie. Daarbij sluit het aan bij de norm die is gesteld in andere grote gemeente in de MRA, zoals Amsterdam, Amstelveen en Haarlem.

4.4. E-commerce richtlijn

De Richtlijn elektronische handel is niet van toepassing op de vereisten die gesteld worden aan de aanbieders van accommodatie omdat deze aanbieders geen dienst van de informatiemaatschappij leveren. Wel kunnen toezichthouders op basis van artikel 5:17 en 5:20 van de Awb in samenhang met artikel 15 van de Richtlijn elektronische handel informatie vorderen over aanbiedingen van aanbieders die niet voldoen aan de wettelijke vereisten, zoals het vermelden van het registratienummer. De platforms zijn verplicht deze verzoeken om informatie te honoreren en zo spoedig mogelijk de gevraagde gegevens te verstrekken aan de toezichthouder. Indien het platform hieraan niet voldoet kan het college van burgemeester en wethouders op basis van het voorgestelde derde lid van artikel 33 van de Huisvestingswet 2014 een last onder dwangsom opleggen.

5. Handhaving en uitvoerbaarheid

In de huisvestingsverordening is bepaald dat een registratienummer moet worden vermeld bij iedere aanbieding van de woonruimte voor toeristische verhuur. Indien blijkt dat bij bepaalde advertenties geen registratienummer is opgenomen, kan de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen toezichthouder inlichtingen en medewerking vorderen van het platform op basis van respectievelijk artikel 5:17 en 5:20 van de Awb. Dit houdt in dat het platform op verzoek van de toezichthouder verplicht is de adresgegevens van de aanbieder die geen registratienummer heeft vermeld aan de gemeente te verstrekken. Indien het platform hier niet aan voldoet kan het college van burgemeester en wethouders op basis van artikel 3.7.1 4e lid van de Huisvestingsverordening een last onder dwangsom opleggen. De platforms zijn verplicht deze verzoeken om informatie te honoreren en zo spoedig mogelijk de gevraagde gegevens te verstrekken aan de toezichthouder. De toezichthouder kan op basis van de verstrekte gegevens handhaven bij de aanbieder van de woonruimte voor toeristische verhuur alsmede het platform verzoeken de illegale aanbiedingen te verwijderen.

6. Regeldruk

Registratieplicht

Er ontstaat een regeldrukeffecten door het invoeren van de registratieplicht. Bij de voorbereiding van de wet werd het meest waarschijnlijk geacht, dat in beginsel de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht overgaan tot een registratieplicht. Toepassing is waarschijnlijker geacht op het moment dat er sprake is van een schaarse woningvoorraad (en gemeenten beschikken over een huisvestingsverordening) en in gemeenten rondom de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht.

De registratieplicht heeft als doel inzicht te krijgen waar en door wie woonruimte voor toeristische verhuur wordt aangeboden, zodat gemeenten de bestaande wet- en regelgeving kunnen handhaven. Daarom kunnen er geen voorwaarden aan verbonden worden. De verplichtingen bij toeristische verhuur van woonruimte die gebaseerd zijn op andere wet- en regelgeving, zijn zonder meer van toepassing. De registratieplicht is geen instrument voor de regulering van de toeristische verhuur van woonruimte.

7. Inwerkingtreding en overgangsrecht

De registratieplicht wordt slechts 6 maanden na inwerkingtreding ervan 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. De beoogde inwerkingtreding van de verordening is 1 april 2021. Deze datum is gekozen omdat bij de inwerkingtreding ook het registratiesysteem operationeel moet zijn.

ARTIKELSGEWIJS

Artikel 1

In artikel 1 wordt een begripsbepaling van «toeristische verhuur» opgenomen waarbij is aangesloten bij artikel 224 van de Gemeentewet waarin de grondslag ligt voor de gemeente om toeristenbelasting te kunnen heffen. Anders dan in artikel 224 van de Gemeentewet regelt de Huisvestingswet 2014 uitsluitend het gebruik van woonruimte en strekt het zich dus niet uit tot andere gebouwen waarin toeristen verblijven. Indien iemand in zijn woonruimte een kennis of familielid laat overnachten, valt dit niet onder toeristische verhuur, voor zover dit niet tegen betaling plaatsvindt.

Artikel 3.5.1 Werkingsgebied (obv artikel 22 van de wet)

De volgende categorieën van woonruimte zijn aanwijzen met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en met het oog op het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving: particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast. Er wordt onderscheid gemaakt tussen toeristische verhuur waarbij de hoofdbewoner wel of niet aanwezig is. De essentie van B&B is dat een deel van de woning gedurende het gehele jaar toeristisch kan worden verhuurd indien de hoofdbewoner in de woonruimte aanwezig is op het moment dat er toeristen verblijven.

Artikel 3.5.2 (obv artikel 23a van de wet)

Door het invoeren van een registratieplicht wordt inzichtelijk door wie op welke adressen woonruimte voor toeristische verhuur wordt aangeboden. De registratieplicht houdt in dat de aanbieder van woonruimte voor toeristische verhuur het registratienummer bij iedere aanbieding moet vermelden. In het tweede lid wordt bepaald dat het registratienummer wordt aangevraagd door degene die de woonruimte wil aanbieden voor toeristische verhuur. Het registratienummer wordt verstrekt aan eenieder die een woonruimte wil aanbieden in Zaanstad. Er zijn geen weigeringsgronden voor de afgifte van het registratienummer.

Artikel 3.5.3 Verbod verhuur meer dan 30 nachten en verbod verhuur zonder melding vooraf voor particuliere vakantieverhuur (obv artikel 23b van de wet)

Naast de registratieplicht wordt in de huisvestingsverordening opgenomen dat een woonruimte slechts maximaal 30 nachten per kalenderjaar toeristisch mag worden verhuurd (eerste lid). Om dit nachtcriterium te kunnen handhaven wordt een meldplicht ingevoerd (tweede lid). Dit is een ingrijpende maatregel die wordt ingezet omdat de neveneffecten van toeristische verhuur ernstig zijn. De melding dient gedaan te worden door degene die de woonruimte verhuurt voor toeristisch gebruik (derde lid).

Artikel 3.5.4 Dienstverlener informeert aanbieder over de verboden (obv artikel 23d van de wet)

Dienstverleners moeten de aanbieders informeren over de verboden.

Artikel 3.5.5 Verbod op publiceren voor dienstverlener indien in kennis gesteld over verhuur woonruimte meer dan 30 nachten (obv artikel 23 e)

Dienstverleners mogen geen woonruimte voor toeristische verhuur publiceren als zij in kennis zijn gesteld dat de woonruimte reeds voor 30 nachten is verhuurd

Artikel 3.6.1 Aanvraag registratienummer (obv artikel 23f van de wet)

Dit artikel geeft nadere voorschriften omtrent de registratieplicht. De registratie is een administratieve handeling die de aanbieder moet doen via elektronische weg (eerste lid), waarbij hij direct een registratienummer verkrijgt. Het registratiesysteem wordt ingericht en beheerd door het college van burgemeester en wethouders (tweede lid). Dit moet volgens de regels over de inrichting gesteld bij of krachtens algemene maatregel van bestuur. De gegevens van de registratie geven inzicht in het aantal woonruimten dat wordt aangeboden voor toeristische verhuur en de locaties ervan. Onder meer op basis van deze gegevens kan de gemeenteraad besluiten of het noodzakelijk is om nadere regulering via vergunningplicht in te stellen. De gegevens van de registratie kunnen (derde lid) ook gebruikt worden voor het toezicht op de naleving van het Bouwbesluit 2012 en de inning van toeristenbelasting. Op basis van het Bouwbesluit 2012 gelden nadere eisen aan de brandveiligheid van de woonruimte indien een woonruimte wordt aangeboden voor logiesverstrekking. Omdat toezicht op de naleving van de voorschriften met betrekking tot de veiligheid van de woonruimte een ander doel is dan het behoud van de woonruimtevoorraad of het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving, is dit expliciet geregeld in de Huisvestingswet en de -verordening. In het kader van het toezicht op de naleving van de bouwregelgeving is het wenselijk deze gegevens op dit moment reeds te hebben zodat eventueel kan worden ingegrepen alvorens er daadwerkelijk een verhuring plaatsvindt. Op basis van de gegevens van de registratie wordt duidelijk wie zijn woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur.

Op het moment dat de Omgevingswet inwerking geldt in plaats van de verwijzing naar artikel 2 van de Woningwet: de verwijzing naar artikel 4.3 van de Omgevingswet, dat de grondslag vormt voor het Besluit bouwwerken leefomgeving waarin de bouwregelgeving is opgenomen.

Artikel 3.6.3 Melding particuliere vakantieverhuur (obv artikel 23g van de wet)

Dit artikel geeft nadere voorschriften omtrent de meldplicht. In het tweede lid staat dat het college van burgemeester en wethouders zorg draagt voor de inrichting en het beheer van een elektronisch systeem waar iedere toeristische verhuur van de woonruimte gemeld moet worden. Het eerste lid van dit artikel schrijft voor dat de melding uitsluitend kan gedaan worden via dit elektronische systeem omdat daardoor de administratieve lasten voor degene die zijn woonruimte toeristische verhuurt zo beperkt mogelijk zijn. Daarnaast is het voor de handhaving van groot belang dat de gemeenten direct op de hoogte is van de toeristische verhuur. De verhuur van een woonruimte aan toeristen blijft over het algemeen beperkt tot een aantal nachten per boeking. Indien de melding niet direct elektronisch zou worden doorgegeven, is de toeristische verhuur van de woonruimte aan die toeristen reeds beëindigd en kan er niet meer handhavend worden opgetreden indien dat noodzakelijk is. De gegevens mogen ook gebruikt worden voor de inning van de toeristenbelasting (derde lid). Omdat bij de meldplicht duidelijk wordt wie de woonruimte heeft verhuurd voor hoeveel nachten en aan hoeveel personen. Deze gegevens maken het innen van de toeristenbelasting eenvoudiger (derde lid).

Artikel 3.7.1 Bestuurlijke boete toeristische verhuur en last onder dwangsom

In dit artikel wordt de maximale hoogte van de bestuurlijke boete vastgesteld. In paragraaf 3.7 van het algemeen deel van deze toelichting wordt ingegaan op de ratio achter maximale hoogte van de verschillende bestuurlijke boetes.

Indien aan een toezichthouder geen medewerking wordt verleend, kan het college van burgemeester en wethouders op basis van artikel 3.7.1 4e lid een last onder dwangsom opleggen. In paragraaf 3.8 en 5 van het algemeen deel staat de toelichting.

Artikel 5.3 Overgangsbepaling registratie toeristische verhuur

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor het instellen van de registratieplicht voor de toeristische verhuur van woonruimte. Voor woonruimte die al aangeboden werd voor toeristische verhuur voor de inwerkingtreding van de wijzigingsverordening moet de aanbieder binnen 6 maanden na inwerkingtreding een registratienummer hebben en dit vermelden bij iedere aanbieding.

Artikel 4.4.1 Hardheidsclausule

Er kunnen zich individuele gevallen voordoen waarin strikte toepassing van deze verordening onbedoeld en onvoorzien buitengewoon onbillijk uitwerkt. In die gevallen kunnen burgemeester en wethouders besluiten om af te wijken van de bepalingen van deze verordening. Aard en strekking van de hardheidsclausule is zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21-01-2021

Voorzitter,

Griffier,