

## Beleidsnotitie Handhaving toeristische verhuur Gemeente Texel

### Samenvatting

De wet Toeristische verhuur van woonruimte is per 1 januari 2021 als wijziging opgenomen in de Huisvestingswet en geeft gemeenten meer middelen in handen om de toeristische verhuur in woningen in goede banen te leiden. Voor de verhuurders wordt het eenvoudiger en voor de handhavers wordt het gemakkelijker. Er is namelijk een registratie-, meld- en/of vergunningplicht in het leven geroepen. Deze instrumenten kunnen met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad of het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving bij verordening door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Op 22 september 2021 is het Toeristisch Toekomstplan door de Raad vastgesteld. De Raad heeft het college opdracht gegeven een eerste uitvoeringsagenda op te stellen waarin een aantal zaken prioriteit heeft. Eén daarvan is het toepassen van de mogelijkheden in de Wet toeristische verhuur van woonruimte, met als eerste stap het invoeren van een registratieplicht voor alle woningen die een vorm van toeristische verhuur aanbieden via het wijzigen van de Huisvestingsverordening. En vervolgens ook in te zetten op een handhavingstraject.

Op 16 februari 2022 is de eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Texel 2020 vastgesteld met de invoering van de registratieplicht voor de toeristische verhuur van woonruimte per 1 april 2022. Vanaf die datum kan er per adres een registratienummer worden aangevraagd. Na een half jaar start wordt gestart met de toezicht en handhaving van de verordening. Hierdoor hebben aanbieders de tijd om hun aanbieding aan te passen aan de wettelijke vereisten. Voor overtredingen gelden dan bestuurlijke boetes. Bijvoorbeeld bij het verhuren zonder registratienummer of het niet informeren door een leverancier van een website dat dit nodig is, staat een boete van € 9.000.

Toezicht en handhaving wordt uitgevoerd op basis van het daarover bepaalde in en krachtens de Algemene wet bestuursrecht en de Huisvestingswet. In deze notitie wordt de handhavingsaanpak geschetst om de ongewenste effecten van toeristische verhuur aan te pakken. Om die aanpak mogelijk te maken is er extra budget beschikbaar gesteld.

### 1. Inleiding

Op 22 september 2021 is het Toeristisch Toekomstplan Texel, Texel in balans (naar een authentiek, duurzaam en gastvrij eiland) door de gemeenteraad vastgesteld. In het plan is de volgende ambitie voor 2030 opgenomen:

“Wij streven naar toerisme en recreatie dat waarde toevoegt aan de Texelse samenleving en onderscheidend is waarbij Texel haar eigen identiteit en uniciteit heeft behouden en zelfs duurzaam verbeterd. Texel is een fijn eiland waar het heerlijk is om te wonen, werken en gastvrij bezoekers te ontvangen.” Het plan bevat een zestal strategische prioriteiten (pijlers) met adviezen om toerisme en recreatie op Texel beheersbaar te houden voor nu en in de toekomst:

1. Stel het landschap met haar authentieke elementen centraal
2. Houd elk Texels dorp uniek, leefbaar en vitaal
3. Creëer bewust en waardevol bezoek
4. Stimuleer gastvrij en toekomstbestendig ondernemerschap
5. Stuur vanuit inzicht en heldere regelgeving
6. Wees duurzaam in woorden en daden

Er is door het college een eerste uitvoeringsagenda opgesteld Toerisme en Recreatie 2022-2024. De agenda bevat de belangrijkste acties per pijler die allereerst moeten worden opgepakt. Daarbij is vooral gekeken wat de hoogste prioriteit heeft in de eerste twee jaar na vaststelling van het Toeristisch Toekomstplan. Ook is gekeken naar trajecten die al lopen in de regio en waar voor gemeente Texel kansen liggen om op aan te haken voor onderdelen uit deze agenda.

In deze uitvoeringsagenda is een globale planning en een overzicht van de benodigde middelen opgenomen. Het is de bedoeling om elke twee jaar een nieuwe uitvoeringsagenda op te stellen waarbij de vorige uitvoeringsagenda wordt geëvalueerd: Wat is er bereikt, wat heeft nog tijd nodig, waar kunnen we van leren of wat moet er nog aan toegevoegd worden. De uitvoeringsagenda is een organisch document en bevat acties op hoofdlijnen. Zo is er ruimte om de benodigde maatregelen tussentijds bij te stellen, te verwijderen of nieuwe acties toe te voegen.

Voor de handhaving is pijler 5 van de agenda relevant: “stuur vanuit inzicht en heldere regelgeving”. Onderdeel daarvan is een registratieplicht voor toeristische verhuur van (delen van) woningen. Om inzicht te krijgen in het aantal recreatieve slaapplekken in particuliere woningen en de daadwerkelijk

verhuur hiervan is er per 1 april 2022 een registratieplicht voor alle vormen van toeristische verhuur in woningen ingevoerd. Dit betekent dat iedereen die toeristische verhuur aanbiedt in zijn woning zich digitaal moet registreren. Gemeente Texel sluit hierbij aan op het landelijk registratiesysteem van de VNG en ministerie van BZK. Dit systeem wordt gekoppeld aan het zaakstelsel van de gemeente Texel. Via een digitaal formulier geeft men aan wat men verhuurt en of er toestemming is verkregen van de eigenaar van het pand. Vervolgens ontvangt de verhuurder een registratienummer die hij in alle correspondentie, dus ook op verhuursites, moet vermelden. Zonder registratienummer mag er niet verhuurd worden. Een half jaar na inwerkingtreding van de registratieplicht start de toezicht en handhaving. Hierdoor is er voldoende tijd om de aanbieder aan te passen aan de wettelijke vereisten. Op het aanbieden van woningen voor toeristische verhuur zonder vermelding van het registratienummer, het niet door een dienstverlener informeren van een aanbieder over de registratieplicht en de zorgplicht van de aanbieder, staan bestuurlijke boetes. Dit bedrag is € 9.000 per overtreding (dus verhuren zonder nummer of het niet informeren van een dienstverlener dat een registratienummer nodig is) en bij herhaling geldt nogmaals dat bedrag. Dit laat onverlet dat indien men met toeristische verhuur handelt in strijd met het bestemmingsplan, de Woningwet of de Wabo (of de Omgevingswet nadat deze in werking is getreden), op grond van deze wet- en regelgeving (ook) handhavend kan worden opgetreden. Bij het veroorzaken van overlast kan er ook een bestuurlijke boete worden opgelegd: € 410 per overtreding van een natuurlijk persoon en € 2.250 voor een rechtspersoon. Bij overlast kan gedacht worden aan bijvoorbeeld geluidsoverlast (luide muziek of het houden van feesten in woning of tuin tijdens nachtelijke uren). Dit is een nieuwe bepaling in de verordening (zorgplichtartikel 11 e).

### 1.1 Doelstelling en monitoring

Om de ongewenste effecten van de toeristische verhuur aan te pakken en een evenwichtige balans tussen bezoekers (toerisme) en bewoners (leefbaarheid) te bereiken, wordt optimaal gebruik gemaakt van de nieuwe mogelijkheden van de Huisvestingswet. Voor een effectieve aanpak is in eerste instantie informatie nodig. Eind 2022 kan de balans worden opgemaakt en is inzichtelijk hoeveel adressen toeristisch verhuren dit gaat. Dit zijn in de meeste gevallen adressen waar logies met ontbijt wordt aangeboden.

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

Voor de omvang van de toeristische verhuur:

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

Voor het behalen van de doelstelling:

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

## 2. Aanpak toeristische verhuur van woonruimte

### 2.1 Toezicht

#### 2.1.1 Administratief toezicht

##### *Internetanalyse*

Het administratief toezicht begint met een analyse van informatie op internet. Het primaire doel hiervan is om op grote schaal indicaties van adressen waar sprake is van (illegale) toeristische verhuur. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van verschillende verhuurbemiddelingssites zoals Airbnb, Booking en Micazu. Bij de uitvoering kan indien gewenst gebruik worden gemaakt van scraping\*) om sneller gegevens van deze websites af te halen.

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

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

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

De informatie van internet levert in beginsel niet meteen een specifiek adres op, maar slechts een foto en een gebied waarbinnen de specifieke locatie zich bevindt. Op de meeste van de genoemde websites wordt de exacte locatie pas na een reservering verstrekt. Gelet op de Huisvestingsverordening dienen

de advertenties voorzien te zijn van een registratienummer. Dit registratienummer is gekoppeld aan een adres. Daarmee is het adres bij de gemeente bekend. Als het registratienummer om welke reden dan ook ontbreekt, is vervolgens fysiek toezicht nodig om het exacte adres te achterhalen. Het ontbreken van een registratienummer geeft in beginsel al voldoende aanleiding om over te gaan tot fysiek toezicht, aangezien het ontbreken van het registratienummer een overtreding van de Huisvestingsverordening is. Deze overtreding kan op basis van overgangsrecht gehandhaafd kan worden per 1 oktober 2022 voor bestaande verhuringen.

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

Het is van belang om met terugkerende regelmaat een internetanalyse uit te voeren, aangezien hier waardevolle informatie opgehaald kan worden. De grootste verhuurbemiddelingssites voor toeristische verhuur, waaronder Airbnb, kunnen hierbij regelmatig meegenomen worden in vergelijking tot de kleinere verhuurbemiddelingssites.

#### Onderzoek gemeen telijke informati ebronnen

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

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

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

#### Administratief toezicht in relatie tot meldingen

Naast de adressen die naar voren komen in de internetanalyse, is de kans ook groot dat er meldingen van toeristische verhuur van woonruimte binnenkomen. Het steeds wisselend verhuren van woonruimte kan voor omwonenden voor overlast zorgen. De meldingen leveren samen met de internetanalyse informatie op over illegale adressen.

Het is van belang om de stappen van administratief toezicht voorafgaand aan het fysieke toezicht uit te voeren om de toezichthouders met relevante informatie op pad te sturen.

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

### **2.1.2 Fysiek toezicht**

Na het administratief toezicht volgt voor de overgebleven adressen de fysieke controle door aangewezen toezichthouders\*). Er dient een geschikt moment gevonden te worden om de kans op het aantreffen van bewoners, toeristen of andere gebruikers van de woonruimte tijdens controles zo groot mogelijk te maken. Anders dan bijvoorbeeld permanente bewoners is het bij toeristen niet vanzelfsprekend dat zij in de avonden in de woonruimte zijn. Uit een onderzoek van de gemeente Amsterdam\*\*) is gebleken dat het loont om zoveel mogelijk in het weekend fysieke controles uit te voeren, omdat de kans groter is dat er op dat moment iemand in de woonruimte is of daadwerkelijke verhuur plaatsvindt. Gaandeweg zal worden beoordeeld of dit voor Texel ook van toepassing is. Daarnaast is het zaak om de adressen in beginsel geografisch te verdelen om de reistijd tussen adressen tot een minimum te beperken. In geval van meldingen dient zoveel mogelijk aansluiting te worden gezocht in de planning.

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

De meest waardevolle informatie wordt vergaard door in de woonruimte een controle uit te voeren. De toezichthouders mogen in beginsel de woonruimte betreden met vrijwillige toestemming van bewoner of huurder. In de praktijk houdt dit in dat bij elke woonruimte aangebeld moet worden om toegang tot de woonruimte te kunnen verkrijgen. Als er op dat moment niemand thuis is, de deur niet wordt opgedaan of geen toestemming voor binnentreden aan de toezichthouders wordt verleend, is een tweede controle noodzakelijk. Als er geen toestemming wordt verleend is een schriftelijke machtiging

tot binnentreden (artikel 34 Huisvestingswet) nodig. De machtiging wordt maximaal drie dagen voor de controle afgegeven door de burgemeester. Als van de machtiging gebruik wordt gemaakt, wordt conform artikel 10 van de Algemene wet op het binnentreden hiervan een separaat verslag opgemaakt. Als eenmaal de woning binnentreden kan worden, is het van belang om allereerst gegevens van de aanwezige(n) te controleren. Hierbij is het van belang dat vraagsgewijs met de aanwezige wordt achterhaald of er wel of geen sprake is van toeristische verhuur. Met de aanwezige in het pand wordt voor zover mogelijk een interview afgenomen om de achtergronden van het verblijf in beeld te brengen. Zo moet in elk geval worden gevraagd of men het pand gebruikt voor bewoning of voor andere doeleinden. Als het gebruik in het kader van toeristische verhuur plaatsvindt, wordt naar meer informatie gevraagd. Tevens is het van belang om de woning te doorzoeken en kenmerken van de woning te registreren. Toezichthouders zijn alleen bevoegd om de woning te doorzoeken "met de handen op de rug". Dit houdt in dat er zoekend rondgekeken mag worden. Het openen van bijvoorbeeld kasten, lades en dergelijke is niet toegestaan zonder toestemming. Van dit onderzoek wordt door de toezichthouders een controlerapport opgesteld. Foto's, waarnemingen en gespreksverslag(en) zijn onderdeel van dit rapport. Het rapport vermeldt verder de naam van de overtreder, de overtreding en het overtreden voorschrift. In het geval er sprake is van een overtreding van de huisvestingsverordening dient een boeterapport te worden opgesteld.

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

\*\*) <https://publicaties.rekenkamer.amsterdam.nl/handhaving-vakantieverhuuronderzoeksrapport/>

## **2.2 Handhaving**

### **2.2.1 Opleggen bestuurlijke boete**

Als er een overtreding van de Huisvestingswet of de Huisvestingsverordening wordt geconstateerd, wordt er in eerste instantie door de toezichthouders een schriftelijke waarschuwing gegeven. Hierbij wordt de overtreder in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken zich te registreren.

Indien de hersteltermijn is verstreken en de overtreder zich niet heeft geregistreerd wordt een bestuurlijke boete opgelegd. Dit volgt rechtstreeks uit de Huisvestingsverordening, omdat de bestuurlijke boete imperatief hierin is opgenomen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de beginselplicht tot handhaving. De bestuurlijke boete wordt opgelegd aan de overtreder. Dit kan de eigenaar van de woonruimte zijn, maar ook een verhuurbemiddelingsbedrijf dat de dienst aanbiedt. Aan de toeristen zelf wordt geen bestuurlijke boete opgelegd.

Het opleggen van de bestuurlijke boete moet gebeuren binnen 13 weken na dagtekening van het rapport van de toezichthouder (op grond van artikel 5:51 van de Awb). De hoogte van de boetes is vastgelegd in bijlage 1 van de huisvestingsverordening 2020 Texel (zie ook bijlage bij deze notitie).

Omdat de boetes hoger zijn dan € 340, is het op grond van artikel 5:53 van de Awb vereist dat van de overtreding een rapport of proces-verbaal (zie bijlage 4) wordt opgemaakt en dat de overtreder voor het opleggen van de bestuurlijke boete in de gelegenheid wordt gebracht een zienswijze naar voren te brengen. Dat betekent dat er eerst een voornemen tot opleggen van een bestuurlijke boete aan de overtreder wordt gestuurd (zie bijlage 5). In het voornemen (en later in de bestuurlijke boete, als die wordt opgelegd) worden de overtreding zelf, de overtreder, het overtreden voorschrift, eventueel een aanduiding van plaats en tijdstip van constatering, het bedrag van de boete, de termijn waarbinnen de boete betaald moet worden en wie degene is die de bestuurlijke boete moet betalen vermeld. Bij het voornemen tot het opleggen van de bestuurlijke boete wordt het rapport of het proces-verbaal van de toezichthouder meegestuurd (artikel 5:50, lid 1 Awb). Er wordt een zienswijzetermijn van twee weken gehanteerd. Na beoordeling van de zienswijze wordt bepaald of wordt overgegaan tot het opleggen van de bestuurlijke boete (zie bijlage 6). Tegen het opleggen van een bestuurlijke boete kan bezwaar worden gemaakt.

### **2.2.2 Invorderen bestuurlijke boete**

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

### **2.2.3 Handhavingsstrategie**

Zoals in de toelichting van de huisvestingsverordening is opgenomen, maakt Texel gebruik van de mogelijkheid tot het invoeren van een registratieplicht, maar niet van de melding- of vergunningplicht. De uitkomsten van de onderzoeken die ten grondslag liggen aan het Toeristisch Toekomstplan vormen aanleiding tot het invoeren van deze registratieplicht. Het invoeren van de registratieplicht, en het vervolgens handhaven hiervan, is één van de conclusies en aanbevelingen in het Toeristisch Toekomstplan. Door de registratieplicht wordt de informatiepositie verbeterd, waardoor gericht en effectief kan worden gehandhaafd. De registratieplicht is bedoeld om beter inzicht te krijgen in waar, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur en dus de omvang van toeristische verhuur van woonruimte op Texel. Zonder de registratieplicht beschikt de gemeente immers niet over de

adressen waar woonruimte voor toeristische verhuur wordt aangeboden omdat verschillende online platforms deze informatie niet bij de advertentie vermelden. Vooral nog volstaat het krijgen van inzicht in welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur.

De handhavingsstrategie is gebaseerd op een combinatie van preventie en repressie. Met de aanschrijvingen en communicatie over de registratieverplichting zijn de aanbieders geïnformeerd over de achtergronden en de noodzaak, maar ook over de sancties zoals die zijn opgenomen in de huisvestingsverordening. De gemeente staat primair een bestuursrechtelijke aanpak voor met als doel de praktijk in overeenstemming te brengen de wet- en regelgeving. Uiteraard zal de strafrechtelijke aanpak worden aangehaakt indien overtredingen bewust en structureel of crimineel van aard blijken te zijn, blijkend uit de beoordeling conform in de landelijke handhavingsstrategie.

#### **2.2.4 Benodigde capaciteit**

Voor het administratief toezicht wordt uitgegaan van één uur per adres. Voor het fysieke toezicht wordt op dit moment uitgegaan van twee toezichthouders per controle. Eerste inschatting is dat er 20 uur per adres nodig is als sprake is van een overtreding. Dit betreft het uitvoeren van de fysieke controles, de reistijd en het uitschrijven van de bevindingen. Als geen sprake is van een overtreding is circa 8 uur per adres nodig. Het opleggen van een bestuurlijke boete in geval van een overtreding kost circa 8 uur. Afhankelijk van het aantal registraties per 1 oktober 2022 wordt bepaald bij hoeveel adressen een administratieve controle gaat plaatsvinden. Op basis van die bevindingen wordt ingeschat bij hoeveel vervolgens een fysieke controle moet plaatsvinden. Op basis van ervaringen bij andere gemeenten is de verwachting is dat er in 20% van de fysieke controles sprake is van een overtreding.

#### **2.3 Samenhangende overtredingen**

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

Op een moment dat een woonruimte niet als woonruimte maar voor toeristische verhuur wordt gebruikt, kunnen aanvullende eisen gelden op grond van het Bouwbesluit 2012. Dat stelt eisen die afhankelijk zijn van de gebruiksfunctie. Wanneer een woonruimte toeristisch wordt verhuurd, zijn andere eisen van toepassing dan wanneer een woonruimte wordt gebruikt voor wonen. Het kan dus zijn dat woonruimten eerst een (bouwkundige) aanpassing moeten ondergaan, bijvoorbeeld op het gebied van brandveiligheid, alvorens zij voor toeristische verhuur gebruikt mogen worden. Zo geldt op grond van artikel 6:21 lid 4 en 5 van het Bouwbesluit 2012 voor nieuwe logiesfuncties dat deze rookmelders moeten hebben in slaapkamers en woonkamer en op de route tussen die kamers en de uitgang van het verblijf. Dit kan worden beoordeeld tijdens toezichtmomenten en tijdens de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Uiteraard is het ook mogelijk dat het gebruik niet past in het bestemmingsplan.

Indien er overtredingen van het Bouwbesluit of het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt opgetreden conform de beleidsregels juridische handhaving. Bij constatering van een overtreding van het Bouwbesluit of het bestemmingsplan, mag de woning niet meer worden verhuurd zolang de (bouwkundige) aanpassing niet is gerealiseerd of de benodigde vergunning is verleend. Daarom wordt tevens het registratienummer verwijderd (artikel 6 van besluit registratie toeristische verhuur).

Het toezicht op dit onderdeel zal plaatsvinden nadat de paraplubestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld en in werking is getreden.

## Bijlage 1. Boetebedragen

Huisvestings-verordening Texel	Overtreding	Boete
11 e (art. 151d Gemeentewet)	Hinder voor omwonenden door toedoen van huurders of hun bezoekers (zorgplicht aanbieder).	€ 410 (€2.250 voor rechts-persoon)
11 b	Woonruimte toeristisch verhuren zonder het vermelden van het registratienummer	€ 9.000
11 c	Het publiceren van een woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	€ 9.000

Ingeval van recidive worden dezelfde boetebedragen gehanteerd.

NB Als een overtreding van artikel 11b van de verordening wordt geconstateerd en aan de betrokken aanbieder binnen het tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering tweemaal of vaker een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van dit artikel, kunnen burgemeester en wethouders de aanbieder een verbod opleggen tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur gedurende hoogstens een jaar. Er kan in dat geval tevens een aanwijzing worden geven aan iemand die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, om aanbiedingen voor toeristische verhuur van de betrokken aanbieder te blokkeren voor de periode waarvoor het verbod geldt.

## Bijlage 2. Checklist fysiek toezicht

Checklist gebaseerd op het model controlerapport van de VNG

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

Locatie: ...

Datum controle: ...

tijdstip: ...

Controle door: ... en ...

Zaaknummer: ...

1. Observatie voor aanbellen/kloppen
  - Affiche van een verhuurbemiddelingsbureau
  - Aanwezigheid van een naambordje
  - Aanwezigheid huisregels
  - Sleutelkastje
  - Zichtbaar telefoonnummer van een contactpersoon
  - Aanwezigheid van voertuigen met buitenlandse kentekens
  - Aanwezigheid van (huur)fietsen
  - Aanwezigheid van koffers/weekendtassen
  - Overige kenmerken.....
2. Observatie na aanbellen/kloppen
  - Er wordt niet opengedaan
  - De deur wordt geopend (ga door met de vragenlijst)

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

3. Mogen wij binnenkomen?

Ja, respondent geeft nadrukkelijk toestemming

Nee, maar respondent beantwoordt vragen aan de deur

Nee, respondent weigert medewerking aan onderzoek (gevolgen toelichten aan respondent)

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

4. Wat is uw naam?

Noemt naam, te weten ...

Wil het niet zeggen

5. Heeft u een identiteitsbewijs voor ons?

Persoon identificeert zich wel,

Achternaam: ...

Voornamen: ...

Geboortedatum: ...

M/V: ...

Geboorteplaats: ...

Bewoner identificeert zich niet

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

Bewoner

Toerist

Anders, namelijk ...

7. Indien toerist:

Voor hoeveel dagen heeft u de woning gehuurd: ...

Met hoeveel personen verblijft u in de woning: ...

Van wie heeft u de woning gehuurd: ...

Via welke organisatie heeft u de woning gehuurd: ...

Wie heeft u ontvangen bij aankomst: ...

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

Ja: maak foto van het boekingsbewijs/overeenkomst/betaalbewijs

Nee

8. Wie verblijven verder met u op dit adres?

Weet het niet

Wil het niet zeggen

Noemt de volgende namen:

1. ...

2. ...

3. ...

- 4. ...
- 5. ...
- 6. ...

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

9. Welke voorzieningen heeft het appartement/de woning?

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

10 Woonkamer

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

...

11 Keuken

- Zijn er persoonlijke bezittingen zichtbaar (vraag of respondent kast wil openen, let op foto's) ...

...

- Staat er eten/drinken in de koelkast (vraag of respondent koelkast wil openen) ... ..

12 Slaapkamer 1

- Zijn er persoonlijke bezittingen zichtbaar (vraag of respondent kast wil openen, let op foto's) ...

...

- Aantal slaappleaatsen (2-persoonsbed of -bedbank telt als 2 slaappleaatsen): ...

- Liggen er handdoeken of beddengoed in kasten: ...
- Zijn de handdoeken of beddengoed van professionals afkomstig? (logo's e.d.): ...

13 Slaapkamer 2

- Zijn er persoonlijke bezittingen zichtbaar (vraag of respondent kast wil openen, let op foto's) ...

...

- Aantal slaappleaatsen (2-persoonsbed of -bedbank telt als 2 slaappleaatsen): ... .. L

- Liggen er handdoeken of beddengoed in kasten: ...
- Zijn de handdoeken of beddengoed van professionals afkomstig? (logo's e.d.): ...

14 Slaapkamer 3

- Zijn er persoonlijke bezittingen zichtbaar (vraag of respondent kast wil openen, let op foto's) ...

...

- Aantal slaappleaatsen (2-persoons bed of -bedbank telt als 2 slaappleaatsen):

- .....
- Liggen er handdoeken of beddengoed in kasten: ...
- Zijn de handdoeken of beddengoed van professionals afkomstig? (logo's e.d.): ...

15 Badkamer

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

16. Veiligheid

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



### **Bijlage 3. Mogelijke signalen van toeristische verhuur**

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

(vanaf) buitenzijde woonruimte

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

Binnenzijde woonruimte

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

Overige signalen

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

## Bijlage 4. Rapport van bevindingen

Datum onderzoek

Betreft adres

Eigenaar

Behandeld ambtenaar

Functie: toezichthouder Huisvestingswet

Aanleiding onderzoek

Optie 1 Op DATUM voer ik, X, aangewezen als toezichthouder Huisvestingswet van de gemeente Texel een administratief onderzoek uit ten aanzien van het adres xx.

Optie 2 Op DATUM heb ik, X, aangewezen als toezichthouder Huisvestingswet van de gemeente Texel, een controle uitgevoerd op het adres XX.

Dit adres wordt naar aanleiding van het digitaal rechercheren en/of klachten van omwonenden ten behoeve van de registratieplicht toeristische verhuur van woonruimte, in onderzoek genomen. Het verhuren van een woning aan toeristen zonder registratienummer is niet toegestaan. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de woning aan het adres xx (digitaal) door yy wordt aangeboden voor toeristische verhuur.

Registratieplicht

Uit onze administratie is het volgende gebleken:

Voor het onderhavige adres is door het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties geen registratienummer afgegeven.

Bewoners volgens Basis Registratie Personen (BRP)

Op het adres xx staan de volgende personen geregistreerd:

Naam Geboortedatum

1. Dhr. x x

2. Mw. x x

Advertentie(s)

Ten aanzien van het adres xx is op internet, in elk geval, de volgende advertentie met betrekking tot toeristische verhuur aangetroffen: xx

Ik zie in de advertentie dat de woning wordt aangeboden op: PLATFOM onder de naam: YY.

De woning wordt in de advertentie omschreven als: ZZ.

Optie n.a.v. fysiek toezicht Omdat het precieze adres niet op internet kon worden achterhaald, heb ik een bezoek gebracht aan de locatie. Ik zie dat er op adres toeristen aanwezig zijn. Dat heb ik vastgesteld aan de hand van het controleren van de personalia (i.v.m. privacy hier niet opgenomen) en het feit dat deze personen niet op dit adres zijn ingeschreven. Daarnaast hebben de aanwezigen verklaard deze woning toeristisch te huren (zie verder ingevulde checklist fysiek toezicht).

## Bijlage 5. Voornemen bestuurlijke boete

Geachte heer/mevrouw,

Wanneer een woonruimte wordt gebruikt voor toeristische verhuur dient er een registratienummer te worden vermeld bij iedere aanbieding voor toeristische verhuur. Uit onderzoek is gebleken dat u niet aan de registratieplicht heeft voldaan. Ten gevolge hiervan zijn wij voornemens u een boete op te leggen ter hoogte van € 9000 euro, wegens overtreding van artikel 23a van de Huisvestingswet 2014 jo. artikel 11b van de Huisvestingsverordening 2022 gemeente Texel (hierna: de verordening).

In deze brief leest u de details van ons voorgenomen besluit. Als u van mening bent dat het voornemen om een boete op te leggen niet terecht is, dan adviseren wij u om zo snel mogelijk uw zienswijze naar ons op te sturen. Informatie hierover vindt u onder het kopje "Zienswijze en cautie" verderop in deze brief.

### Registratieplicht

De registratieplicht is bedoeld om inzicht te verkrijgen in welke woningen worden aangeboden voor toeristische verhuur en ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van een woonruimte te beperken. De aanbieder dient te beschikken over een registratienummer dat vermeld dient te worden bij iedere aanbieding van toeristische verhuur. Het registratienummer is aan te vragen op de landelijke website <https://www.toeristischeverhuur.nl/registreren>.

In de verordening is daarover o.a. het volgende opgenomen:

#### Artikel 11b Verbod aanbieden zonder registratienummer

1. Het is verboden woonruimte, of een deel daarvan, aan te bieden voor toeristische verhuur van woonruimte als bedoeld in artikel 11a lid 1 van deze verordening, zonder daarbij het registratienummer van de woonruimte te vermelden, bedoeld in artikel 23a, eerste lid, van de wet.
2. Voor elk van de te verhuren woonruimten wordt een registratienummer aangevraagd door middel van de website [toeristischeverhuur.nl](https://www.toeristischeverhuur.nl).
3. Een registratienummer als bedoeld in het tweede lid, wordt aangevraagd door degene die een woonruimte of deel daarvan aanbiedt voor toeristische verhuur.

### Onderzoek

Optie 1 (n.a.v. administratief toezicht) Er is gebleken dat de onderhavige woonruimte wordt aangeboden voor vakantieverhuur. Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat u, (NAAM), de eigenaar bent van de onderhavige woonruimte. Uit onderzoek is gebleken dat u geen registratienummer heeft vermeld, terwijl u de onderhavige woning wel heeft aangeboden op (PLATFORM) als (ADVERTENTIENAAM).

Optie (n.a.v. fysiek toezicht) Onze toezichthouders hebben op DATUM toeristen aangetroffen in de onderhavige woonruimte, terwijl u geen registratienummer heeft vermeld.

### Conclusie

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stellen wij vast dat u in strijd heeft gehandeld met de bepalingen van de verordening.

Optie 1 Onze toezichthouders hebben namelijk een advertentie aangetroffen behorend bij uw woning, terwijl hiervoor geen registratienummer is vermeld. Dit betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 23a van de Huisvestingswet jo. artikel 11b van de verordening.

Optie 2 Onze toezichthouders hebben namelijk toeristen aangetroffen in de onderhavige woonruimte, terwijl u geen registratienummer heeft vermeld. Dit betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 23a van de Huisvestingswet jo. artikel 11b van de verordening.

Gelet op het bovenstaande en het zwaarwegende maatschappelijke belang is het niet mogelijk om deze illegale gedraging ongemoeid te laten.

### Toerekening/ overtreder

De gedragingen met betrekking tot de vastgestelde overtreding rekenen wij toe aan u, omdat u als hoofdbewoner verantwoordelijk bent voor het naleven van de registratieplicht. Uit onze administratie is gebleken dat u heeft nagelaten om bij het aanbieden van de woning een registratienummer aan te vragen. Derhalve merken wij u aan als pleger van de geconstateerde overtreding.

### Voornemen

In verband met de geconstateerde overtreding zijn wij voornemens om u op grond van artikel 12 van de verordening een bestuurlijke boete op te leggen.

Het boetebedrag stellen wij vast aan de hand van de tabel bestuurlijke boete, welke is opgenomen in bijlage 1 van de verordening op een bedrag van € 9000.

### Zienswijze en cautie

Voordat wij u een boete opleggen stellen wij u, op grond van artikel 4:8 van de Awb, in de gelegenheid uw zienswijze met betrekking tot dit voornemen aan ons kenbaar te maken. Ten aanzien hiervan merken wij uitdrukkelijk op dat u op grond van artikel 5:10a van de Algemene wet bestuursrecht niet tot antwoorden verplicht bent.

Uw schriftelijke zienswijze dient binnen twee weken na verzending van deze brief door ons te zijn ontvangen. U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan:

Gemeente Texel

Postbus 200  
1790 AE Den Burg  
Uw zienswijze kunt u ook per e-mail verzenden aan xx

## Bijlage 6. Boetebesluit

Geachte heer/mevrouw,

Wanneer een woonruimte wordt gebruikt voor toeristische verhuur dient er een registratienummer te worden vermeld bij iedere aanbieding voor toeristische verhuur. Uit onderzoek is gebleken dat u niet aan de registratieplicht heeft voldaan. Ten gevolge hiervan leggen wij u een boete op ter hoogte van € 9.000, wegens overtreding van artikel 23a van de Huisvestingswet 2014 jo. artikel 11b van de Huisvestingsverordening 2022 gemeente Texel (hierna: de verordening).

**Registratieplicht**

De registratieplicht is bedoeld om inzicht te verkrijgen in welke woningen worden aangeboden voor toeristische verhuur en ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van een woonruimte te beperken. De aanbieder dient te beschikken over een registratienummer dat vermeld dient te worden bij iedere aanbieding van toeristische verhuur. Het registratienummer is aan te vragen op de landelijke website <https://www.toeristischeverhuur.nl/registreren>.

In de verordening is daarover het volgende opgenomen:

**Artikel 11b Verbod aanbieden zonder registratienummer**

- 1.Het is verboden woonruimte, of een deel daarvan, aan te bieden voor toeristische verhuur van woonruimte als bedoeld in artikel 11a lid 1 van deze verordening, zonder daarbij het registratienummer van de woonruimte te vermelden, bedoeld in artikel 23a, eerste lid, van de wet.
- 2.Voor elk van de te verhuren woonruimten wordt een registratienummer aangevraagd door middel van de website [toeristischeverhuur.nl](https://www.toeristischeverhuur.nl).
- 3.Een registratienummer als bedoeld in het tweede lid, wordt aangevraagd door degene die een woonruimte of deel daarvan aanbiedt voor toeristische verhuur.

**Onderzoek**

**Optie 1 (n.a.v. administratief toezicht)** Er is gebleken dat de onderhavige woonruimte wordt aangeboden voor vakantieverhuur. Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat u, (NAAM), de eigenaar bent van de onderhavige woonruimte. Uit onderzoek is gebleken dat u geen registratienummer heeft vermeld, terwijl u de onderhavige woning wel heeft aangeboden op (PLATFORM) als (ADVERTENTIENAAM).

**Optie (n.a.v. fysiek toezicht)** Onze toezichthouders hebben op DATUM toeristen aangetroffen in de onderhavige woonruimte, terwijl u geen registratienummer heeft vermeld.

**Conclusie**

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stellen wij vast dat u in strijd heeft gehandeld met de bepalingen van de verordening.

**Optie 1** Onze toezichthouders hebben namelijk een advertentie aangetroffen behorend bij uw woning, terwijl hiervoor geen registratienummer is vermeld. Dit betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 23a van de Huisvestingswet jo. artikel 11b van de verordening (zie bijgaande rapport van bevindingen).

**Optie 2** Onze toezichthouders hebben namelijk toeristen aangetroffen in de onderhavige woonruimte, terwijl u geen registratienummer heeft vermeld. Dit betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 23a van de Huisvestingswet jo. artikel 11b van de verordening (zie bijgaande rapport van bevindingen).

Gelet op het bovenstaande en het zwaarwegende maatschappelijke belang is het niet mogelijk om deze illegale gedraging ongemoeid te laten.

**Toerekening/ overtreder**

De gedragingen met betrekking tot de vastgestelde overtreding rekenen wij toe aan u, omdat u als aanbieder verantwoordelijk bent voor het naleven van de registratieplicht. Uit onze administratie is gebleken dat u heeft nagelaten om bij het aanbieden van de woning een registratienummer aan te vragen. Derhalve merken wij u aan als pleger van de geconstateerde overtreding.

**Zienswijze en cautie**

Bij brief van DATUM hebben wij u geïnformeerd over de constatering van het overtreden voorschrift en ons voornemen u een bestuurlijke boete op te leggen. Daarbij bent u in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze te geven op dit voornemen met de uitdrukkelijke mededeling dat u ingevolge artikel 5:10a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) niet tot antwoorden verplicht bent.

**Optie 1:** U heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om uw zienswijze kenbaar te maken. Derhalve bestaat er voor ons geen aanleiding om af te zien van het opleggen van de boete.

**Optie 2:** Naar aanleiding hiervan heeft u op DATUM, zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1.

Alles overwegende bestaat er voor ons geen aanleiding om af te zien van het besluit tot oplegging van een boete.

#### Beslissing

- Wij merken u, NAAM geboren op DATUM wonende aan de ADRES, aan als overtreder van het bepaalde in artikel 23a van de Huisvestingswet jo. artikel 11b van de verordening. Gebleken is namelijk dat u de onderhavige woonruimte heeft aangeboden voor toeristische verhuur, terwijl u geen registratienummer heeft vermeld als bedoeld in artikel 11b van de verordening waardoor er sprake van een overtreding van artikel 23a van de Huisvestingswet. In verband met de geconstateerde overtreding hebben wij besloten om u op grond van artikel 12 van de verordening een bestuurlijke boete op te leggen voor een bedrag van € 9.000. Van bijzondere omstandigheden om af te zien van de bevoegdheid een bestuurlijke boete op te leggen is ons niet gebleken.
- Conform artikel 4:86 van de Awb besluiten wij hierbij eveneens tot invordering van de bestuurlijke boete. Van bijzondere omstandigheden om af te zien van invordering is ons niet gebleken.

#### Overige informatie

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete steunt op artikel 5:4 van de Awb jo. artikel 35 lid 1 van de wet jo. artikel 12 van de verordening.

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. U kunt dit bezwaarschrift binnen 6 weken na de datum van dit besluit opsturen naar College van burgemeester en wethouders van Texel, Postbus 200, 1790 AE Den Burg.

Naast het opleggen van een bestuurlijke boete, hebben wij de bevoegdheid om een dwangsombeschikking uit te vaardigen, dan wel over te gaan tot het toepassen van bestuursdwang. Betaling van de boete ontheft u dan ook niet van de verplichting de overtreding te beëindigen. Dat kunt u bereiken door een registratienummer aan te vragen en dat te vermelden bij het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur.

Ingevolge artikel 4:87 van de Awb bent u verplicht om de geldsom binnen zes weken te betalen, tenzij de beschikking een later tijdstip vermeldt. Indien u niet binnen de voorgeschreven termijn betaalt, heeft het verzuim krachtens artikel 4:98 van de Awb de verschuldigdheid van wettelijke rente tot gevolg.

De boete kan, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, krachtens artikel 5:10 lid 2 van de Awb, bij dwangbevel op u als overtreder worden verhaald.

Voor het betalen van de bestuurlijke boete ontvangt u binnenkort een betaalverzoek van de gemeente Texel. U moet de bestuurlijke boete betalen binnen de in dat betaalverzoek gestelde termijn. Een betalingsregeling is mogelijk. Neemt u daarvoor contact op met de afdeling Financiën nadat u het betaalverzoek hebt ontvangen. U kunt uw verzoek ook per post indienen: gemeente Texel, Postbus 200, 1790 AE Den Burg.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Texel,