

Evaluatie Wet toeristische verhuur, Oktober 2024

Aanleiding:

Op 1 januari 2021 is de Wet toeristische verhuur in werking getreden. Met deze wet kunnen gemeenten toeristische verhuur van woningen beter reguleren. De raad heeft besloten per 1 januari 2023 de wet ook in de gemeente Groningen in te stellen. Vanaf die datum is het mogelijk om maximaal 30 nachten per jaar een woning te verhuren voor toeristische verhuur.

Instrumenten

De wet biedt drie instrumenten om de Wet toeristische verhuur te reguleren: De registratieplicht, waarbij iedereen die zijn woning verhuurt zich aan moet melden bij de gemeente Groningen. De meldplicht, waarbij je iedere overnachting moet aanmelden bij de gemeente Groningen. En de vergunningplicht, waarbij je een vergunning aan moet vragen om je woning te verhuren. De raad heeft er destijds voor gekozen alleen de registratieplicht in te voeren. Dit, om eerst inzage te krijgen in hoeveel woningen verhuurd worden.

Opzet

Deze evaluatie heeft als doel inzage te krijgen in wat de effecten zijn geweest van de invoering van de wet toeristische verhuur. Daarnaast wordt effectiviteit van de gekozen instrumenten beoordeeld. Hiertoe zijn gesprekken gevoerd met collega's van de afdelingen VTH, Communicatie, Ruimtelijke economie en het Noordelijk Belastingkantoor. Met behulp van data wordt de ontwikkeling van het aantal aanbiedingen en het aantal advertenties met vermelde registratienummers onderzocht. Tot slot wordt een voorstel gedaan over hoe nu verder.

Terugblik

Ontwikkeling aantal advertenties

Om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van advertenties is een aantal malen m.b.t. data het aantal advertenties opgezocht. De onderstaande tabel vergelijkt de resultaten van de data van april 2022 tot en met april 2024

	April 2022	Augustus 2023	April 2024
Boekingsplatforms	Airbnb* Booking Expedia VRBO Tripadvisor	Airbnb Booking Expedia VRBO Tripadvisor Gites FR BedAndBreakfast	Airbnb Gites Fr Expedia Booking Tripadvisor BedAndBreakfast VRBO
Totaal aantal advertenties	812	965	1031
Actieve advertenties	573	503	404
Niet actieve advertenties	85	462	627
Waarvan op Bed&Breakfast geregistreerd	*	24	10
Aantal verhuurders met meerdere woningen	*	230	233

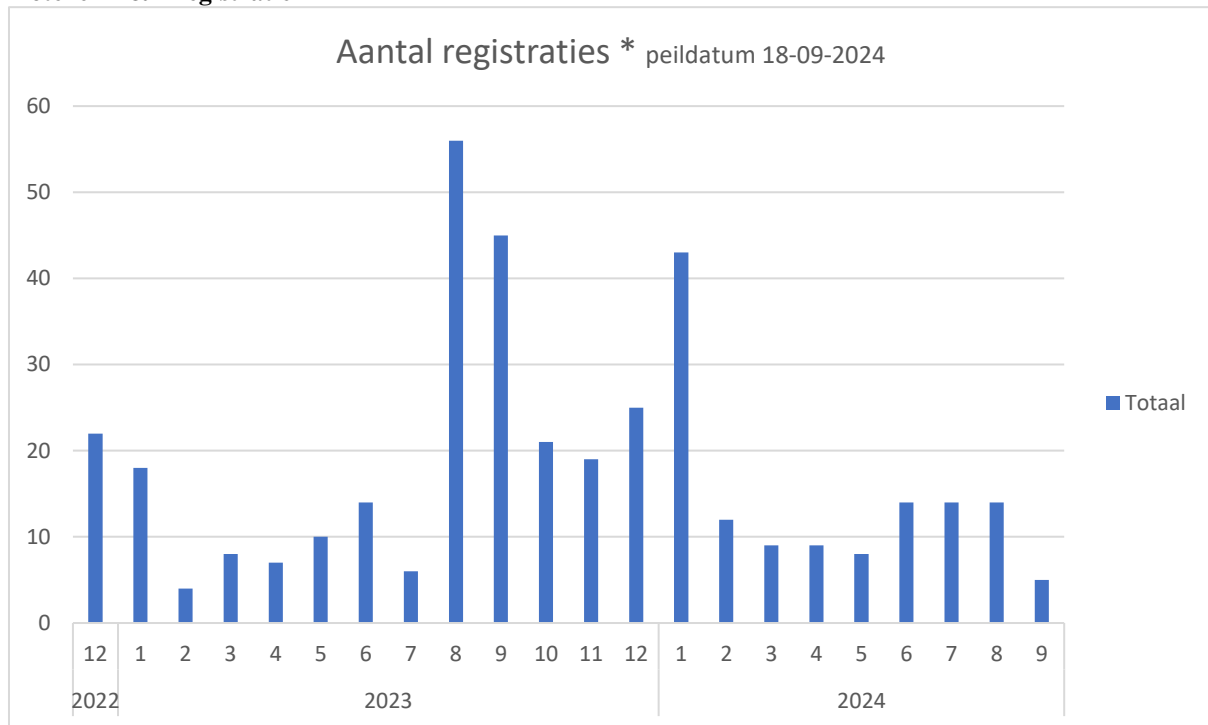
**Geen cijfers beschikbaar*

Sommige advertenties zijn op meerdere platforms geplaatst. Daarom komt het totale aantal op de boeking platforms niet overeen met het totale aantal advertenties.

In alle drie de jaren waren de drie populairste wijken de Binnenstad, Oud zuid en Oud West. Een groot aantal advertenties is inactief. Dit kan betekenen dat accommodaties al verhuurd zijn of dat de verhuurders de woning zelf gebruiken. Het overgrote deel van de advertenties staat op Airbnb. Sommige woningen worden op meerdere platforms aangeboden.

Het aantal advertenties is niet afgenomen na invoering van de wet, maar iets toegenomen.

Hotel en B&B registratie



Bed & Breakfasts is toegestaan waar het bestemmingsplan ruimte biedt voor logies en ontbijt. Een B&B moet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en de bewoner maakt tijdens de verhuur ook gebruik van de woning. Als de B&B aan de definitie voldoet, mag deze onbeperkt worden verhuurd. Bij toeristische verhuur mag de gehele woning worden verhuurd en hoeft de bewoner niet aanwezig te zijn gedurende de verhuur.

Dit zorgt voor veel verwarring bij verhuurders. De afdeling VTH heeft moeite om de regelgeving duidelijk uit te leggen. Ten eerste zijn er verschillen in de bestemmingsplannen. Zo mag in delen van Haren 30% van de woning gebruikt worden als B&B, terwijl het bestemmingsplan in Groningen (HBW2) meestal uitgaat van twee kamers en ondergeschikt aan de woonfunctie.

B&B's maken wel deel uit van de toeristische accommodaties in Groningen. Het kost veel tijd om te checken of een verhuurder voldoet aan de bestemmingsplanregels van een B&B.

Registraties:

Met het aanpassen van de huisvestingsverordening op 1 januari 2023 is het verplicht om een registratienummer voor toeristische verhuur aan te vragen binnen de gemeente. Vanaf 1 december 2022 is het daadwerkelijk ook mogelijk om een woning te registreren. Tot 18 september 2024 (peildatum) ontving de gemeente 362 registraties, waarvan een ongeveer 20 zich inmiddels ook weer heeft uitgeschreven. 7 aanvragen zijn gedaan door rechtspersonen. De overige aanvragen zijn van particuliere verhuurders.

Aantal registraties per maand

Overlast

Sinds de invoering van de wet zijn er geen overlastmeldingen ingediend bij de gemeente. Er kwamen wel enkele meldingen/opmerkingen binnen, maar niets leidde tot een officiële overlastmelding.

Handhaving

Er zijn verschillende meldingen ontvangen met betrekking tot toeristische verhuur via bijvoorbeeld AirBnB. Naar aanleiding van deze meldingen is contact gelegd met de eigenaren en zijn de woningen geïnspecteerd. Er zijn vermoedens van ongewenste toeristische verhuur, maar aantonen is tot nu toe niet gelukt, met name omdat de 30 nachten overtredingen niet kunnen worden aangetoond. Het handhavend optreden op het niet hebben van een registratienummer is inefficiënt en nauwelijks uitvoerbaar omdat dit ertoe leidt dat er voor elke dag een fysieke controle nodig is waarin geconstateerd wordt dat de woning daadwerkelijk zonder registratienummer voor de toeristische verhuur aangeboden wordt. Dat is qua capaciteit niet uitvoerbaar. Vandaar, en vanwege het effect op de woningvoorraad, dat er gekozen wordt meer te focussen op woningen die volledig aan de woningvoorraad worden onttrokken door toeristische verhuur. In deze gevallen wordt aangeschreven op het volledig onttrekken van een woning aan de woningvoorraad, artikel 20 lid 2 sub a Huisvestingsverordening, in plaats van het niet hebben van een registratienummer.

Communicatie

Er is bij het invoeren van de nieuwe regelgeving enkele maanden een actieve communicatiecampagne opgezet om bewoners te informeren over de nieuwe regelgeving. Naast de gemeentelijke website zijn er geregeld posts geplaatst op onze social media en zijn er abri's en digitale schermen gebruikt om onze boodschap naar buiten te brengen. Na elke actieve campagne liep het aantal registratieaanmeldingen op. Inmiddels informeert het grootste verhuurplatform, AirBnb, nieuwe gebruikers ook actief over de registratieplicht in de gemeente Groningen. Hierdoor blijft het aantal meldingen oplopen.

- Persberichten: 31 augustus 2022 en 1 december 2022
- Nieuwsberichten: 31 augustus 2022 en 1 december 2022
- Gemeentelijke nieuwsbrieven: 2 december 2022 en 19 mei 2023
- Digitale schermen: januari 2023 (hele maand)
- Facebook en X: 1 december 2022, 14 december 2022, 26 januari 2022 en 15 mei 2022
- Instagram: 1 december 2022, 14 december 2022 en 26 januari 2023
- Webpagina: structureel geactualiseerd, met infographic en Q&A

Enkele nieuwswebsites (RTVnoord, Groninger Internet courant, DVHN) berichtten over de invoering van de wet nadat het persbericht in augustus 2022 was gepubliceerd.

Samenwerking boekingsplatforms

Er heeft het afgelopen jaar een ambtelijk gesprek met AirB&B plaatsgevonden over samenwerking. AirB&B zoekt vooral samenwerking rondom specifieke events, zoals Eurosonic Noorderslag, en dan specifiek over hoe de markt beter bedient kan worden. De samenwerking die vanuit de gemeente gezocht wordt, namelijk hoe er beter kan worden gehandhaafd, past niet binnen hun strategie gaven ze aan. Vooralsnog is hier dus niks uitgekomen. Wel zien we dat enkele boekingsplatforms verhuurders gewezen hebben de registratieplicht. Wanneer dit gebeurde liep het aantal advertenties gelijk ook flink op in die maand.

In november 2022 heeft de Europese Commissie een voorstel ingediend om meer transparantie te bieden op het gebied van korte termijn verhuur en om openbare autoriteiten te ondersteunen bij het bevorderen van duurzaam toerisme. Het parlement en de raad hebben in november 2023 een akkoord bereikt over het voorstel. De maatregelen betreffen:

- **De registratieverplichtingen voor de verhuurders en hun huurwoningen voor kortetermijnverhuur gelijkstellen in de hele EU wanneer deze door de nationale autoriteiten worden ingevoerd:** registratieregelingen moeten volledig online beschikbaar en gebruiksvriendelijk zijn. Er moet soortgelijke relevante informatie over de verhuurders en hun accommodaties worden vereist, namelijk het 'wie', 'wat' en 'waar' ervan. Bij de registratie moeten de verhuurders een **uniek registratienummer** toegewezen krijgen;
- **De regels verduidelijken om ervoor te zorgen dat de registratienummers worden weergegeven en gecontroleerd:** de onlineplatforms zullen verhuurders in staat moeten stellen om hun registratienummers op de platforms weer te geven. Zij moeten ook steekproefsgewijs controleren of de

verhuurders zich registreren en de juiste nummers vermelden. De overheidsinstanties kunnen registratienummers opschorten en platforms vragen om publicaties van verhuurders te verwijderen als deze niet voldoen aan de regels;

- **De uitwisseling van gegevens tussen onlineplatforms en overheidsinstanties stroomlijnen:** de onlineplatforms zullen eenmaal per maand automatisch gegevens over het aantal overnachtingen en over gasten met overheidsinstanties moeten delen. Er komen eenvoudigere rapportagemogelijkheden voor kleine en microplatforms.

Noordelijk belastingkantoor

Het Noordelijk belastingkantoor heeft afgelopen voorjaar voor het eerst een aangiftebiljet naar alle verhuurders met een registratienummer gestuurd. Dit waren 210 adressen. Het aantal geregistreerden was op dat moment hoger maar een aantal hiervan hebben al een aangiftebiljet ontvangen omdat ze al bekend waren bij het Noordelijk belastingkantoor. De 210 adressen zijn nieuwe adressen. Op dit moment is nog niet te overzien hoeveel extra toeristenbelasting dit heeft opgeleverd omdat het jaar nog niet is afgesloten. Opvallend is het aantal inwoners dat aangeeft hun woning precies 30 nachten te hebben verhuurd.

Aanbevelingen

Op basis van bovenstaande observaties kunnen een aantal aanbevelingen worden gedaan. Het aantal advertenties is sinds de invoering van de registratieplicht gestegen. Dit zou kunnen betekenen dat er nog meer druk op de woningmarkt is ontstaan, maar één op één is deze conclusie niet te trekken. Het registratienummer wordt lang niet altijd vermeld, wanneer dit wel verplicht is. De verwachting is dat de aangescherpte regelgeving vanuit de Europese Commissie het voor boekingsplatforms, en dus voor verhuurders, moeilijker maakt dit niet te melden.

Nachtencriterium

Bij invoeren van het nachtencriterium is uitgegaan van 30 nachten per jaar waarin een verhuurder de woning mag verhuren. Er is op dit moment geen reden om dit aantal aan te passen. Mede omdat het aantal overlast meldingen of handavingsverzoeken niet is toegenomen de afgelopen twee jaar. Wel blijkt het controleren op het aantal overnachtingen de bottleneck in de handavingsverzoeken die wel zijn gedaan. Doordat verhuurders niet hoeven aan te geven hoeveel nachten ze hun woning hebben verhuurd moet elke overnachting gecheckt worden. Dit is in de praktijk onmogelijk. Handhaving lukt daardoor niet, ook niet als er serieuze vermoedens bestaan dat de 30 nachten regel wordt overtreden. Ook is het aantal verhuurders dat aangeeft bij het Noordelijk Belastingkantoor hun woning precies 30 nachten te verhuren opmerkelijk.

Meldplicht

Het advies is daarom bij de eerstvolgende wijziging van de huisvestingsverordening ook de meldplicht in te voeren. Invoeren van de meldplicht brengt een aantal consequenties met zich mee:

- Er dient opnieuw een communicatiecampagne te worden gehouden om verhuurders op de hoogte te brengen van het invoeren van de meldplicht
- Het registratiesysteem dient te worden uitgebreid met de meldplicht. Dit brengt extra kosten met zich mee. (Eenmalig €1.000 euro inrichtingskosten, 24 maanden aflossing voorfinanciering nachtencriterium systeem à €250,- per maand en een opslag van 50% op de maandelijke vergoeding welke voor het gebruik van het Registratiesysteem in rekening wordt gebracht. Dit is afhankelijk van het aantal registraties maar maximaal €1500,- per maand (registratiesysteem inclusief nachtencriterium systeem) exclusief een vergoeding van €0,138 per uitgevoerde DigiD-identificatie
- Door het toevoegen van een meldplicht ontstaan er meer en betere mogelijkheden tot handhaving. Ook met het invoeren van de meldplicht per verhuring is er nog steeds overtreding van regels mogelijk. Wel zijn de regels beter te handhaven en neemt de pakkans (risico op handhaving/boete) toe.

Een vergunningplicht vinden wij op dit moment een te zwaar middel. Het vraagt veel extra capaciteit om dit mogelijk te maken. Capaciteit die we liever inzetten op handhaving. Ook voor de verhuurder brengt de invoering van de vergunningplicht extra kosten en regeldruk met zich mee. Wij verwachten met de meldplicht meer grip te krijgen op het aantal verhuurde overnachtingen.