


Onderwerp Aanpak woonhandhaving & tijdelijk verblijf
ter informatie
Steller Aline Otten

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	85 11	Bijlage(n)	-	Ons kenmerk	35440-2022
Datum	9-3-2022	Uw brief van		Uw kenmerk	

Geachte heer, mevrouw,

Op 24 juni 2020 is het Kaderdocument overnachtingenmarkt en short stay 2020 vastgesteld door uw raad. Bij de vaststelling van het document is aangegeven dat we op een aantal onderdelen met nadere uitwerking komen. Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken van het reguleren tijdelijk verblijf en hoe we om willen gaan met toeristische verhuur van woonruimte. De handhaving hiervan nemen we mee in de bredere aanpak woonhandhaving, waarover wij u eveneens informeren met deze brief.

Tijdelijk verblijf

Voor de uitwerking hebben wij onderstaande uitgangspunten uit het Kaderdocument als basis genomen:

1. Faciliteren van de groei en ontwikkeling van de overnachtingenmarkt;
2. Behoud van een leefbare en aantrekkelijke, groeiende gemeente voor al haar inwoners;
3. Creëren van een gelijk speelveld tussen alle woon- en overnachtingsvormen.

We gebruiken vanaf nu bewust de term tijdelijk verblijf in plaats van short stay. Dit doen wij omdat de Engelse term geen eenduidige definitief kent en daarmee voor verwarring kan zorgen.

Reguleren tijdelijk verblijf

Wij hebben onderzocht of het noodzakelijk is aanvullend beleid te ontwikkelen om tijdelijk verblijf goed te reguleren. Doel hierbij is meer grip te krijgen op het oneigenlijk gebruik van woningen.

We gaan bij tijdelijk verblijf uit van een verblijf tot 4 maanden. We zoeken aansluiting

Volgvel 1

op de Wet Basisregistratie Personen die aangeeft dat bewoners zich na 4 maanden verplicht moeten inschrijven in de BRP. Tijdelijk verblijf vergunnen we als logies/hotel.

We kiezen ervoor om geen onderscheid in doelgroepen te maken. Op basis van ervaringen die verschillende andere gemeenten met het categoriseren van groepen hebben opgedaan komen wij tot de slotsom dat dit niets toevoegt aan onze uitgangspunten, het beheren van bestaande woningvoorraad en overlastbeperking en het creëren van leefbare en aantrekkelijke leefomgeving.

Onze conclusie is, onderstreept door Trip advocaten, dat we voldoende mogelijkheden hebben binnen de bestaande instrumenten en handhavingsmogelijkheden om tijdelijk verblijf (tot 4 maanden) binnen woonbestemmingen tegen te gaan. Een woning mag op grond van wet- en regelgeving niet structureel worden verhuurd voor tijdelijk verblijf. Tijdelijk verblijf op gronden met een andere bestemming dan een woonbestemming is evenmin toegestaan.

In het Kaderdocument overnachtingsmarkt + short stay 2020 zijn we ingegaan hoe we omgaan met bestaande en door ons toegestane locaties waar gewoond wordt op een niet woonbestemming. De zijn in het verleden vergund via een omgevingsvergunning en blijven daarom behouden. In principe staan we nieuwe gevallen niet meer toe.

Toeristische verhuur van woningen

In een aantal bestemmingsplannen hebben we vastgelegd dat logies met ontbijt binnen woonbestemming, centrumbestemming of gemengde bestemming is toegestaan onder voorwaarden. Er duiken steeds meer andere vormen van toeristische verhuur op via platforms als Airbnb, Booking.com en Expedia. Wij willen bewoners iets meer ruimte geven om hun woning tijdens de vakantie te verhuren, en daarom zijn we voornemens in sommige gevallen toeristische verhuur van een gehele woning wel mogelijk te maken. Bij vaststelling van de kadernota zijn hier ook raadvragen over gesteld, maar was dit nog niet mogelijk. Er was nog geen instrument om mensen tijdelijk ruimte te geven hun hele woning te verhuren. Deze is er nu wel met de nieuwe Wet toeristische verhuur. Deze is op 1 januari 2021 ingegaan. Door gebruik te maken van deze nieuwe wet willen we hier meer ruimte voor bieden.

Algemeen uitgangspunt hierbij is dat we uitgaan van verhuur van maximaal 30 nachten per kalenderjaar. Op deze manier zijn de negatieve gevolgen op de woonomgeving zo minimaal mogelijk en blijft de hoofdfunctie wonen. Daarnaast blijft de eigenaar voldoende beschikbaar als aanspreekpunt bij incidenten.

Op dit moment werken wij verhuur voor 30 nachten per kalenderjaar verder uit. Onderwerpen die hierbij aan bod komen zijn registratie of meldplicht en het betalen van toeristenbelasting. Ook onderzoeken we of we voor specifieke gevallen een uitzondering kunnen maken op de 30 nachten (waar wenselijk).

Wij komen voor de zomer bij u terug met een voorstel voor aanpassing van de huisvestingsverordening en de aanvullende voorwaarden waaronder bovenstaande mogelijk is. Wij willen daarnaast eigenaren actief wijzen op deze wijzigingen van de huisvestingsverordening door een communicatietraject in te richten.

Volgvel 2

Uitvoering en handhaving

De vergunningverlening, toezicht en handhaving van dit beleid komt bij de afdeling VTH te liggen. Hiervoor moeten de processen en organisatie worden ingericht. De afdeling VTH is voornemens dit nieuwe beleid mee te nemen in de doorontwikkeling van het taakveld kamerverhuur.

Aanpak woonhandhaving

De afgelopen jaren is de inzet van het taakveld kamerverhuur van de afdeling VTH verschoven. Van toezicht en handhaving op illegale kamerverhuur naar een bredere scope waarin meer aspecten van woninggebruik aan bod komen.

De wens om meer grip op de woningmarkt te krijgen, vertaalde zich de afgelopen jaren naar meer ‘instrumenten in de gereedchapskist’: onttrekkingsvergunning, verhuurdersvergunning, Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag maar ook Herziening Bestemmingsplan Wonen 2 heeft tot een uitbreiding van de gereedchapskist geleid. Naast de bestaande instrumenten zijn we ook bezig met de uitwerking van nieuwe instrumenten zoals de opkoopbescherming en de uitwerking van de Wet toeristische verhuur van woonruimte. Voor de handhaving van deze instrumenten onderzoeken we ook of we de bestuurlijke boete kunnen inzetten. Dit kan een waardevolle toevoeging zijn aan het handhavingsinstrumentarium, omdat het huidige handhavingsinstrumentarium meer gericht is op het herstellen van een overtreding in plaats van op het bestraffen daarvan.

Organisatie

Als gemeente hebben we meer handvatten tot onze beschikking om onze regierol te pakken ten aanzien van de woningmarkt, zoals hierboven beschreven dekt ‘taakveld Kamerverhuur’ niet langer de lading, maar gaat het in wezen over de handhaving op het gebruik van woningen en het tegengaan van woonfraude.

Om tot een toekomstbestendige uitvoeringspraktijk te komen, wordt er gewerkt aan uitvoeringsbeleid, om zo ook het gebruik en de inzet van de genoemde instrumenten doelmatig en efficiënt in te zetten. We gaan onderzoeken hoe we de verschillende functies onder kunnen brengen onder een en dezelfde portefeuillehouder. Hierbij kijken we tevens goed naar de huidige werkzaamheden en of deze op de juiste plek zijn belegd. Dit biedt mogelijkheden om voor een meer integrale manier van handhaven waarbij er efficiënter en effectiever gewerkt kan worden. Het inregelen van de handhaving op toeristische verhuur en tijdelijk verblijf zal hier ook in worden meegenomen. Wij informeren uw raad deze zomer over de nadere uitwerking van de aanpak woonhandhaving.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.