

Beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur gemeente Utrecht

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht;
Gelet op de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1 & artikel 7.1 Wet Ruimtelijke Ordening) , artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht, het beleidskader Particuliere vakantieverhuur gemeente Utrecht en de amendementen van de gemeenteraad A 2018/15 'Aantal personen passend bij de woonruimte' en A 2018/16 'Eén loket voor particuliere vakantieverhuur' van 8 maart 2018;
Overwegende dat het in het kader van het verhuren van de eigen (huur-) woning in Utrecht ten behoeve van toeristisch verblijf wenselijk is beleid vast te stellen;
Besluit vast te stellen de Beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur, gemeente Utrecht

Artikel 1 Definities

1. Particuliere vakantieverhuur: verhuur van de gehele woning waarbij de eigenaar de gehele woning incidenteel verhuurt aan toeristen of andere bezoekers van de stad, waarbij de eigenaar / hoofdhuurder zelf ingeschreven staat op het adres, maar meestal niet in de woning aanwezig is tijdens de verhuring.

2 Overlast: Onder overlast wordt in ieder geval bedoeld:

- ernstige en/of herhaalde geluid- of geurhinder;
- ernstige en/of herhaalde hinder van dieren;
- ernstige en/of herhaalde hinder van bezoekers of personen die tijdelijk in de woning of op het erf aanwezig zijn;
- ernstige en/of aanhoudende overlast door vervuiling of verwaarlozing van de woning of het erf;
- intimidatie van huurders vanuit de woning of vanaf het erf.

Artikel 2

Doel van de beleidsregels is aan te geven onder welke voorwaarden het verhuren van woningen ten behoeve van particuliere vakantieverhuur in de stad is toegestaan.

Artikel 3

De voorwaarden als bedoeld in artikel 2 zijn:

1. Het aantal nachten verhuur bedraagt per kalenderjaar niet meer dan 60 nachten en
2. In een woning met een kadastraal woonoppervlak van minder dan 200m² Bvo wordt aan niet meer dan zes personen per nacht onderdak verleend of;
In een woning met een kadastraal woonoppervlak van meer dan 200m² Bvo wordt aan niet meer dan acht personen per nacht onderdak verleend en
3. Degene die aan toeristen verhuurt is op het betreffende voor verhuur aangeboden adres woonachtig en is hier als hoofdbewoner ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) en
4. Door de vakantieverhuur ontstaat geen overlast als bedoeld in artikel 1 lid 2. De eigenaar / hoofdhuurder is aansprakelijk voor het gedrag van de gasten.

Artikel 4

Deze beleidsregels treden een dag na bekendmaking in werking.

Artikel 5

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur gemeente Utrecht.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van Utrecht, gehouden op 8 mei 2018

De secretaris, De burgemeester,

Toelichting op de artikelen

Algemeen en aanhef

De gemeenteraad heeft op 8 maart 2018 besloten om in Utrecht een registratiesysteem voor vakantieverhuur in te voeren. De invoering van een registratieplicht is op dit moment echter nog niet mogelijk omdat een goede juridische regeling hiervoor ontbreekt en er ook een systeem hiervoor opgezet moet worden. Momenteel wordt een landelijk, uniform registratiesysteem ontwikkeld met juridische borging in de Huisvestingswet. De gemeente Utrecht zal aansluiten bij dit systeem door de registratieplicht te zijner tijd in de Huisvestingsverordening te regelen.

Artikel 2

In dit artikel worden de voorwaarden genoemd waaronder de gemeente particuliere vakantieverhuur in de stad toestaat. Als niet aan de voorwaarden wordt voldaan wordt in strijd met het bestemmingsplan gehandeld waartegen handhavend opgetreden kan worden.

Naast deze voorwaarden geldt ook nog een aantal verplichtingen waaraan verhuurders dienen te voldoen zoals de afdracht van de toeristenbelasting. Deze verplichtingen staan genoemd in het beleidskader Particuliere Vakantieverhuur.

Artikel 3.1

Een woning mag voor maximaal 60 overnachtingen per kalenderjaar verhuurd worden. In de communicatie over de regelgeving tot nu hebben we aangegeven dat vakantieverhuur van de eigen woning incidenteel is toegestaan. Het begrip 'incidenteel' leidt in praktijk tot veel verwarring en is moeilijk te handhaven. Daarom kiezen we nu voor een duidelijk aantal nachten. Hierbij hebben we gekozen voor een aantal van 60 nachten. De onderbouwing hierbij is het uitgangspunt dat je je woning mag verhuren wanneer je zelf elders verblijft en dat het voor de burens nog aanvaardbaar is. Uitgaande van een gemiddelde vakantie van 25 dagen, een aantal weekenden en overige feestdagen stellen we de bovengrens op 60 nachten per jaar. Meer vinden we gezien het risico op overlast en ontwrichting van de sociale cohesie niet wenselijk.

Bovendien is 60 nachten in lijn met het beleid van andere grote steden als Amsterdam en Rotterdam. In Amsterdam geldt nu een 60 dagen regeling. We vinden het wenselijk om hier als grote steden met deels dezelfde ervaringen en problematiek samen op te trekken en voor zover mogelijk een eenduidig beleid te voeren.

Artikel 3.2

Het risico op overlast voor de woonomgeving (burens) neemt toe naarmate er meer personen in een woning verblijven. Om deze reden willen we een bovengrens stellen aan het aantal personen waaraan je gelijktijdig de woning mag verhuren. Hier is gekozen voor het aantal van zes personen voor woningen met een kadastraal woonoppervlak van minder dan 200m² Bvo. Grote woningen kunnen meer personen nachtverblijf bieden. Voor woningen met een kadastraal woonoppervlak van meer dan 200m² Bvo is daarom gekozen voor een maximum van 8 personen.

Artikel 3.3

Degene die aan toeristen verhuurt moet als hoofdbewoner op het adres zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen en daadwerkelijk hoofdbewoning hebben op dit adres. Hierdoor wordt voorkomen dat een woning geen hoofdbewoner meer heeft en uitsluitend voor vakantieverhuur wordt gebruikt. Een woning waar geen hoofdbewoner staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen en/of wordt gebruikt voor particuliere vakantieverhuur is feitelijk onttrokken aan de woningvoorraad en wordt daardoor illegaal als hotel gebruikt.

Artikel 3.4

De gasten mogen geen overlast veroorzaken voor omwonenden. De eigenaar/hoofdhuurder is aansprakelijk voor het gebruik van de woonruimte en het gedrag van de gasten. Een eigenaar is (naast een eventuele hoofdhuurder) altijd als overtreder aan te merken. Bij overlast moet het gaan om structurele en/of ernstige overlast zoals bedoeld in artikel 1 lid 2. Structurele overlast kan bijvoorbeeld blijken uit een patroon van meldingen over overlast.

Aangeraden wordt de burens van tevoren over de vakantieverhuur in te lichten. Op de site van de gemeente Utrecht nemen we een gedragslijn op hoe vakantieverhuurders met de burens om dienen te gaan.