

Beleidsregel Particuliere toeristische verhuur woning (Airbnb) Leeuwarden 2022

Overwegende dat:

- particulieren in de gemeente Leeuwarden in toenemende mate hun woning (deels) beschikbaar (willen) stellen voor toeristen, bij eigen afwezigheid;
- deze activiteit bijdraagt aan de economische bedrijvigheid in de gemeente en voorziet in een toenemende behoefte;
- de huidige bestemmingsplanregelingen en het beleid voor “bêd en brochje” niet voorzien in deze vorm van toerisme;
- er om deze reden behoefte is aan een eenduidig toetsingskader om af te wegen of medewerking kan worden verleend;
- het daarom wenselijk is, totdat deze activiteit in het omgevingsplan is geregeld, een beleidsregel vast te stellen, waardoor de exploitatie van particuliere toeristische verhuur woning (Airbnb) planologisch juridisch mogelijk kan worden gemaakt;
- de ontwerp beleidsregel in het kader van de inspraak vanaf 14 oktober 2021 gedurende 6 weken ter visie heeft gelegen;
- gedurende deze periode één inspraakreactie is ontvangen van Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Leeuwarden (namens de leden en Stichting Hotel Overleg Leeuwarden);
- de inhoud van de inspraakreactie is samengevat en voorzien van gemeentelijke commentaar in de Reactienota Inspraak ontwerp Beleidsregel Particuliere toeristische verhuur woning (Airbnb) Leeuwarden, welke als bijlage is bijgevoegd en onderdeel uitmaakt van het besluit;
- de ontvangen inspraakreactie niet heeft geleid tot aanpassingen in de beleidsregel;
- het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de bevoegdheid heeft om van geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen af te wijken;
- deze bevoegdheid nader is ingevuld in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

Besluit:

- A. Onder particuliere toeristische verhuur woning (Airbnb) wordt verstaan: het verhuren van (delen van) de woning waar je zelf woont, voor logies aan derden bij afwezigheid van de bewoner(s).
- B. Onder woning wordt verstaan: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- C. De volgende voorwaarden moeten hierbij in acht worden genomen:
 - 1. het bouwwerk heeft de bestemming 'wonen' of een andere bestemming waarbinnen wonen is toegestaan;
 - 2. de verhuurder van de woning staat op het adres van de te verhuren woning ingeschreven en woont er zelf;
 - 3. het aantal personen dat aanwezig mag zijn bedraagt max. 6;
 - 4. de woning mag maximaal 30 dagen per kalenderjaar worden verhuurd;
 - 5. de activiteit mag niet leiden tot parkeer- en verkeeroverlast;
 - 6. de activiteit mag niet leiden tot hinder of overlast voor de omgeving;
 - 7. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient een verhaalsovereenkomst planschadevergoeding, tegen eventuele planschadeclaims als bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening, te ondertekenen.
- D. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na publicatie.

Leeuwarden, 5 juli 2022

Burgemeester en wethouders voornoemd,

burgemeester,

secretaris.

TOELICHTING op Beleidsregel Particuliere toeristische verhuur woning (Airbnb) Leeuwarden 2022

Visie

Het faciliteren van de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf voor toeristen past binnen de visie Bezoek Leeuwarden 2025 die is vastgesteld op 27 januari 2021.

Particuliere toeristische verhuur is goed voor de economie en het toerisme in de gemeente Leeuwarden. Om ongewenste situaties te voorkomen is het wel nodig om grenzen te stellen aan dit tijdelijk verblijf. Dit om te voorkomen dat door toename van de vraag en het aanbod van tijdelijk verblijf in de gemeente andere belangen onder druk komen te staan. Te denken valt aan het voorkomen van achteruitgang van de leefbaarheid en een gelijk speelveld voor o.a. hoteliers en andere recreatieve exploitanten (bijvoorbeeld op het gebied van de afdracht van toeristenbelasting, (brand-)veiligheidseisen en het illegaal gebruik van een woning als “hotel”).

Achtergrond

Airbnb is een platform waarop particulieren en bedrijven kamers of woningen voor tijdelijke logies kunnen aanbieden. Er bestaan nog meer platforms die hetzelfde doen, zoals Wimdu.com, bedenbreakfast.nl, booking.com, HomeAway e.a., maar omdat Airbnb de (wereld)marktleider is wordt de merknaam vaak als soortnaam gebruikt.

De oorspronkelijke gedachte van Airbnb is het verhuren van een luchtbed (“airbed”) in je woning met een ontbijt in de ochtend. Daarna veranderde dit in het verhuren van één of meerdere kamers of de gehele woning, terwijl de bewoner zelf op vakantie was. Hooguit dus enkele weken per jaar.

Deze ontwikkeling is snel groter en groter geworden. Tegenwoordig worden op Airbnb verschillende soorten kamers/woningen aangeboden:

- reguliere hotelkamers en vergunde B&B's;
- woningen of kamers van woningen die tijdelijk verhuurd worden als logiesaccommodatie;
- woonboten;
- woningen die gedurende het gehele jaar aangeboden en verhuurd worden;
- studentenkamers.

Het aanbieden van reguliere hotelkamers en B&B's is legaal, mits dit geregeld is in het bestemmingsplan of hiervoor in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend.

Om onduidelijkheid en verwarring te voorkomen wat wel en niet onder Airbnb wordt verstaan, wordt in de beleidsnotitie gesproken over particuliere toeristische verhuur woning (Airbnb).

Definitie

Onder particuliere toeristische verhuur woning (Airbnb) wordt verstaan: het verhuren van (delen van) de woning waar je zelf woont, voor logies aan derden bij afwezigheid van de bewoner(s).

Op basis van de definitie van woning vallen hier ook woonboten onder.

De voorwaarden voor het starten van een particuliere toeristische verhuur woning (Airbnb) in de gemeente Leeuwarden staan geformuleerd in de beleidsregel 'Particuliere toeristische verhuur woning (Airbnb) Leeuwarden 2022'. Dit is eveneens de citeertitel.

Bestemmingsplan

Op dit moment is in de Leeuwarder bestemmingsplannen, daar waar wonen is toegestaan, geen regeling opgenomen over het gebruik van woningen voor particuliere toeristische verhuur woning (Airbnb). Omdat particuliere toeristische verhuur woning (Airbnb) goed past binnen het verder uitbouwen en verbreden van het toerisme binnen de gemeente, wordt particuliere toeristische verhuur woning (Airbnb) onder voorwaarden toegestaan binnen een woonbestemming of een andere bestemming waar een woonfunctie is toegestaan.

Dit beperkt de verhuurmogelijkheden tot bouwwerken waar gewoond kan en mag worden. Bovendien kan men er van uitgaan dat een hoofdbewoner doorgaans een bepaalde binding heeft met en verantwoordelijkheidsgevoel voelt tegenover de burens. De verhuurder is derhalve verantwoordelijk voor het gedrag van de gasten en het voorkomen van overlast. Om overlast door verhuur aan grote groepen te voorkomen is een maximum aantal personen opgenomen.

Daarnaast wordt hiermee verhuur van tweede woningen uitgesloten, wat gezien wordt als onttrekking aan de woningvoorraad. Mocht een woning in strijd met deze voorwaarden worden verhuurd ten behoeve van particuliere toeristische verhuur, dan kan de gemeente handhavend optreden tegen dit strijdig gebruik.

Zolang de regeling nog niet in een bestemmingsplan of straks het omgevingsplan (na inwerkingtreding van de Omgevingswet) is opgenomen kan medewerking worden verleend met behulp van een buitenplanse afwijking op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waarbij getoetst wordt aan de beleidsregel. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zal deze wet ten grondslag liggen aan het verlenen van medewerking.

Bed and Breakfast

Particuliere toeristische verhuur woning (Airbnb) is niet hetzelfde als b&e brochure. Een b&e brochure-voorziening is te omschrijven als 'het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt bij de exploitant in haar/zijn woning'. De voorziening wordt aangeboden bij particulieren thuis in de beslotenheid van de woning. Veelal wordt de badkamer gedeeld met de exploitant of zijn/haar gezin. Het ontbijt wordt genuttigd in de betreffende slaapkamer(s) of in een gemeenschappelijke ruimte. De bewoner dient hierbij expliciet aanwezig te zijn.

In Leeuwarden geldt hiervoor de beleidsregel Bêd en brochje Leeuwarden 2019 (inwerkingtreding 21 maart 2019).

Vrijstelling exploitatievergunning

Beperking van deze kleinschalige activiteit om redenen van openbare orde en veiligheid is niet evenredig in verhouding tot het doel van de regeling met betrekking tot de horeca in de APV. Er is geen dringende reden van algemeen belang om te stellen dat deze activiteit moet worden beheerst door middel van exploitatievergunningen. Om deze reden wordt particuliere toeristische verhuur woning (Airbnb) vrijgesteld van de exploitatievergunningplicht, zoals voorzien in de APV.

Brandveiligheid

De woning moet in het belang van gasten en burens voldoen aan de eisen van brandveiligheid zoals bedoeld in het Bouwbesluit. Een particuliere toeristische verhuur woning (Airbnb) wordt voor de toets aan het Bouwbesluit als een logiesfunctie beschouwd. De gemeente Leeuwarden adviseert in ieder geval in de vluchtroutes en slaapkamers rookmelders aan te brengen. De rookmelders moeten goed hoorbaar zijn in de woning. Het kan dus nodig zijn de rookmelders onderling te koppelen. Op grond van het Bouwbesluit 2012 hoeft er voor de hier beschreven activiteit geen melding brandveilig gebruik gedaan te worden.

In een gebouw is maximaal 1 logiesfunctie tegelijk toegestaan per gezamenlijke vluchtroute. In bijvoorbeeld een flat met 2 vluchtroutes zijn er dus maximaal 2 logiesfuncties toegestaan.

Zodra er meer dan 1 logiesfunctie is aangewezen op een gezamenlijke verkeersroute, is er sprake van een logiesgebouw. Dit staat in de definitie van een logiesgebouw in het Bouwbesluit.

In een logiesgebouw moeten de logiesverblijven en de vluchtroutes zijn voorzien van een gecertificeerde brandmeldinstallatie met volledige detectie. De brandmeldinstallatie moet meestal rechtstreeks doormelden naar de brandweer. Als de logiesfunctie weer gebruikt wordt als woning mag deze niet doormelden naar de brandweer. Het is maar zeer de vraag of dit systeem te certificeren is als de functie en doormelding flexibel is. Voor een woning die maximaal 30 dagen per jaar verhuurd wordt, is dat praktisch niet uitvoerbaar.

Vereisten verblijfsruimte

Voldaan zal moeten worden aan de vereisten voor verblijfsruimten, zoals weergegeven in het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn bijvoorbeeld minimale eisen gesteld aan vloeroppervlakte, hoogte en ventilatie van de betreffende verblijfsruimten. Meer informatie over de regels met betrekking tot veiligheid is te vinden op de site: <http://www.ondernemersplein.nl>.

Overige aandachtspunten

Als een bewoner niet de eigenaar van de woning is, is voor de verhuur de toestemming van de eigenaar nodig. Dit geldt ook als de bewoner in een Vereniging van Eigenaren (VvE) zit. Woningbouwverenigingen staan toeristische verhuur niet toe. Ook moet de verhuurder toeristenbelasting berekenen voor elke overnachting per persoon. Dit dient jaarlijks te worden afgedragen aan de gemeente.