Bijlage 2

Voorstel Parapluplan Bed & Breakfast en wijzigingen huisvestingsverordening met betrekking tot Vakantieverhuur

1. Aanleiding

De afgelopen jaren is het mede dankzij Airbnb steeds populairder geworden om (delen van) de woning te verhuren aan toeristen. Ook in Huizen groeit het aantal advertenties op platforms zoals Airbnb, waarbij zowel kamers van woningen (vergelijkbaar met een Bed & Breakfast) als volledige woningen worden aangeboden. Hoewel hierdoor meer toeristen bekend zullen raken met Huizen en dit een positief effect kan hebben op de lokale economie, is in Amsterdam gebleken dat deze vorm van particuliere verhuur niet alleen positieve effecten met zich meebrengt; daar is de overlast door toeristen enorm gegroeid en is de woningmarkt verstoord door de toename van illegale hotels. Inmiddels is de gemeente Amsterdam bezig met hard optreden tegen dit soort praktijken, onder andere door beleid te introduceren dat de verhuur van eigen woningen beperkt. Daarnaast merkt ook de omgeving van Amsterdam steeds meer van de toename in toeristen: voor Amstelveen staan inmiddels ook meer dan 300 advertenties online en heeft de gemeente last van huisjesmelkers.

In Huizen staan momenteel ongeveer 30 advertenties op Airbnb, waarbij voor in ieder geval één geval het vermoeden heerst dat deze permanent verhuurd wordt, gezien de inrichting van het appartement en de wijze waarop de advertentie is neergezet. Daarnaast heeft ook al één geval van vakantieverhuur tot een melding van overlast geleid. Om negatieve effecten in Huizen te vermijden is het noodzakelijk om hier zoveel mogelijk preventief beleid voor op te stellen, zonder deze nieuwe vormen van accommodatie en toeristenaantrekking volledig te stremmen.

Dit beleid wordt tweeledig aangepakt: 1) Bed & Breakfast activiteiten, waar elke vorm van recreatieve kamerverhuur onder valt, wordt geregeld in een parapluplan en 2) vakantieverhuur van een eigen woning, bijvoorbeeld als de bewoners zelf op vakantie zijn, wordt opgenomen volgens het Amsterdamse beleid, namelijk in de huisvestingsverordening.

Dit voorstel begint met een toelichting op de voorgestelde aanpassingen, eerst voor het parapluplan en vervolgens voor de huisvestingsverordening. Daarnaast is kort uitgelegd welke onderdelen met betrekking tot dit onderwerp (vooralsnog) onveranderd blijven en waarom. Vervolgens zijn de inhoudelijke voorstellen voor het parapluplan en de aanpassing van de huisvestingsverordening opgenomen.

2. Aanpassingen in de regels

Een parapluplan is een partiële herziening van meerdere bestemmingsplannen. Hiermee worden één of meerdere aspecten van verschillende bestemmingsplannen aangepast of aangevuld, en blijven de overige onderdelen van de betreffende bestemmingsplannen ongewijzigd. Om een en ander met betrekking tot beroep/bedrijf aan huis en Bed & Breakfast goed te borgen worden de bestemmingsplanregels op deze onderdelen gewijzigd. Daarnaast wordt met betrekking tot vakantieverhuur een aanpassing van de huisvestingsverordening voorgesteld. In deze paragraaf worden alle aanpassingen toegelicht.

2.1 Definities

Een aantal definities is in het parapluplan aangepast. De definitie van Bed & Breakfast, die in een aantal bestemmingsplannen al aanwezig was, is hier aangevuld om meer duidelijkheid te geven over wat hier onder wordt verstaan, namelijk alle vormen van kamerverhuur voor recreatieve doeleinden (dus ook zonder het aanbieden van ontbijt).

Aan de definitie huishouden is toegevoegd dat dit zowel één- als meerpersoons betreft. Tenslotte zijn de definities voor woning, beroep aan huis en bedrijf aan huis opgenomen om deze uniform op te nemen.

2.2 Gebruik van bijgebouwen

Naar aanleiding van ervaringen van team Toezicht en Handhaving is gevraagd om meer duidelijkheid over het gebruik van bijgebouwen voor beroep/bedrijf aan huis en Bed & Breakfast activiteiten. Voor beroep/bedrijf aan huis is het toegestaan om dit in bijgebouwen uit te voeren, mits aan de gebruiksregels wordt voldaan. Bed and breakfast is niet toegestaan in bijgebouwen Dit is als zodanig in het parapluplan opgenomen.

2.3 Beperking grootte bedrijf en beroep aan huis en Bed & Breakfast

In de huidige regels voor bedrijf en beroep aan huis en waar van toepassing Bed & Breakfast was al opgenomen dat dit ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie op de locatie. Er is echter voorkeur voor meetbare voorschriften die makkelijker te toetsen zijn. Daarom wordt in het parapluplan opgenomen dat maximaal 40% van het vloeroppervlak gebruikt mag worden voor bedrijf en beroep aan huis en Bed & Breakfast, met een maximum oppervlakte van 60m^2. Deze oppervlakte is voor bedrijf/beroep aan huis gerelateerd aan totale oppervlakte van gebouwen. Voor Bed & Breakfast mag maximaal 40% van het hoofdgebouw gebruikt worden.

2.4 Maximaal aantal slaapplaatsen

Voorschriften over het maximaal aantal toegestane slaapplaatsen waren nog niet in alle bestemmingsplannen opgenomen, en waar dit wel het geval was verschilde dit. In het parapluplan is een maximum gesteld van 5 slaapplaatsen voor de hele gemeente, om zo mogelijke overlast door grote groepen toeristen te beperken. Hierbij kan afgeweken worden tot maximaal 10 slaapplaatsen middels de afwijkingsregels, mits kan worden aangetoond dat dit niet tot overlast zal leiden en dat dit binnen de overige afwijkingsregels past. Ook bij verhuur van de eigen woning in afwezigheid van de hoofdbewoners is het maximaal toegestaan om 5 slaapplaatsen aan te bieden, ongeacht het totaal aantal slaapplaatsen dat al in de woning aanwezig is. Steeds vaker kiezen grote groepen toeristen ervoor om een volledige woning te huren, wat voor overlast in de omgeving kan zorgen. Om dit te voorkomen is dus ook voor vakantieverhuur het maximum aantal slaapplaatsen gesteld. Omdat vakantieverhuur slechts incidenteel is toegestaan, is hier geen afwijkingsmogelijkheid voor opgenomen.

2.5 Hoofdgebruiker als uitvoerder

Een veelgehoord kritiekpunt op toeristen in woongebieden is dat ze voor overlast zorgen. Dit treedt vooral op als de eigenaar van de woning, die zelf regelmatig in contact zal komen met andere omwonenden, niet aanwezig is. Om dit te voorkomen is in de gebruiksregels van Bed & Breakfast opgenomen dat de hoofdgebruiker van de woning zelf als gastheer/gastvrouw moet optreden. Dit

voorschrift is een variant op de regel bij gebruiksregels voor bedrijf en beroep aan huis dat het gebruik uitsluitend door de bewoners mag worden uitgevoerd.

2.6 Parkeerregels

Voor de parkeerregel voor Bed & Breakfast is aangesloten bij de regel voor praktijkruimtes van bedrijf en beroep aan huis: 1 parkeerplaats per 20 m^2 bvo, die in principe op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Het CROW heeft geen aparte kengetallen voor deze vorm van accommodatie. Echter kan door het aansluiten op het voorschrift voor praktijkruimtes worden gesteld dat er in de praktijk ongeveer 1 parkeerplaats per (ruime) slaapkamer op eigen terrein aanwezig moet zijn. Hier kan van worden afgeweken als kan worden aangetoond dat het niet redelijkerwijs mogelijk is om parkeerplaatsen op eigen terrein toe te voegen, maar dat er in de omgeving voldoende in parkeervoorzieningen is voorzien.

2.7 Beperking dagen vakantieverhuur

Een risico van het toestaan van vakantieverhuur van de eigen, volledige woning is dat 'huisjesmelkers' woningen volledig recreatief gaan verhuren. Dit is in strijd met de huisvestingsverordening, die stelt dat het structureel anders gebruik van de woning dan voor bewoning gelijk staat aan woningonttrekking. In de praktijk (o.a. Amsterdam) is het echter moeilijk gebleken om zonder meetbare voorschriften te kunnen bewijzen dat er ergens sprake is van woningonttrekking. Een aantal steden, waaronder Amsterdam, heeft hierom het voorschrift toegevoegd om vakantieverhuur maximaal 30 dagen per jaar toe te staan. Hierop is ook in dit voorstel voor aanpassing van de huisvestingsverordening aangesloten.

2.8 Meldplicht

Het controleren en bewijzen van het aantal verhuurde dagen van een woning is in het verleden moeilijk gebleken. Daarom is Amsterdam in oktober 2017 gestart met een meldplicht, waarbij verhuurders verplicht zijn elke periode van verhuur van tevoren te melden bij de gemeente, ook voor korte en zeer incidentele verhuurperiodes. Naast de functie van het beperken van de (overlast door) vakantieverhuur helpt dit middel ook om beter zicht te houden op de locaties waar dit zich afspeelt. Het nalaten hiervan kan dan sowieso worden beboet. Het voorschrift voor de meldplicht is opgenomen in de aanpassing van de huisvestingsverordening.

Voor een goede uitvoering van dit voorschrift is het noodzakelijk dat het systeem voor meldingen van vakantieverhuur breed toegankelijk wordt gemaakt. Naast toegang door de gemeente moet het mogelijk zijn dat ook bijvoorbeeld de brandweer data kan opvragen zodat zij hun toezicht houdende taken goed kan uitvoeren. Het meldsysteem moet ook gebruiksvriendelijk zijn; het moet makkelijk te vinden zijn op de gemeentewebsite, bij voorkeur met overige uitleg over wat er van de verhuurder wordt verwacht. Daarnaast zou het register zelf al moeten bijhouden hoeveel dagen een woning is verhuurd, en een nieuwe registratie die dit overstijgt moeten tegenhouden. Het beheer van het systeem zou bij team Toezicht en Handhaving komen te liggen. Als referentie voor dit systeem kan gekeken worden naar het logiesdecreet in Vlaanderen, hoewel het systeem voor Huizen minder uitgebreid hoeft te zijn; het logiesdecreet van Vlaanderen is van toepassing voor elke vorm van recreatieve verhuur, dus ook voor officiële hotels. In Huizen is de meldplicht alleen van toepassing bij vakantieverhuur van de eigen woning.

2.9 Onveranderde zaken met betrekking tot Bed & Breakfast en vakantieverhuur

Een aantal zaken is verder niet meegenomen in dit voorstel of blijft onveranderd. Ten eerste bestaat er voldoende regelgeving om de brandveiligheid van Bed & Breakfast accommodaties en verhuurde woningen te waarborgen: alle woningen moeten voldoen aan de brandveiligheidsregels van het Bouwbesluit 2012. Binnen de in dit voorstel opgenomen voorschriften voor bijvoorbeeld maximaal aantal slaapplaatsen dat mag worden aangeboden, verandert er niks voor deze regel en hoeven dus geen aanvullende voorschriften te worden opgenomen.

Ten tweede is in het verleden kritiek geuit, vooral vanuit de horeca en toerisme branche, op het gebrek aan een nachtregister bij vakantieverhuur of nieuwe vormen van Bed & Breakfast via bijvoorbeeld Airbnb. Echter wordt het bijhouden van een nachtregister momenteel al niet gevraagd van Bed & Breakfast accommodaties in Huizen en is hier ook geen vraag naar bij de politie. Ook Amsterdam is nog niet overgegaan op het verplichten van deze administratieve last bij Airbnb accommodaties. Om deze redenen is hier geen verdere regelgeving voor toegevoegd aan dit voorstel.

Momenteel wordt niet actief toeristenbelasting geïnd bij Bed & Breakfast accommodaties in Huizen. De gedachte hierbij is dat de controlekosten in juiste verhouding moeten staan met de te generen opbrengst. In het verlengde hiervan moeten kleine initiatieven niet geconfronteerd worden met een niet in verhouding staande administratieve lastendruk. Een eventuele herziening hiervan zal op een later moment worden behandeld en dan ook breder worden getrokken met onder andere de rivier cruises.

3. Inhoud parapluplan:

Om het gestelde in deze notitie goed juridisch te borgen worden de volgende (aanpassingen van) regels voorgesteld die voor alle bestemmingsplannen gaan gelden.

3.1 Aanpassen begrippen

De volgende begrippen worden aangepast of toegevoegd aan de bestemmingsplannen.

Bed & Breakfast / Recreatieve kamerverhuur
"Bed & Breakfast en recreatieve kamerverhuur zijn aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en eventueel het serveren van ontbijt, binnen de eigen woning.
Onder een Bed & Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur. De toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid mag niet als zelfstandige woonruimte functioneren. Dit betekent dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan. Daarnaast dient het uiterlijk/de verschijningsvorm van de woning in stand te blijven."

Bijgebouw:
"Een vrijstaand gebouw dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw zoals een carport, garage, berging of hobbyruimte. Er mag in een bijgebouw geen sprake zijn van een zelfstandige woonruimte, die zelfstandige bewoning mogelijk zou maken."

Zelfstandige woonruimte:
"woonruimte die door één huishouden kan worden bewoond en in ieder geval is voorzien van een kookeenheid, toilet en douche of bad, bereikbaar via een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij."

Huishouden:
"zelfstandige bewoning, éénpersoons of meerpersoons, in gezinsverband waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid."

Woning:
"Een complex van ruimten ten behoeve van een huishouden."

Beroep aan huis:
"Het uitoefenen van een beroep aan huis of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, (para) medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen terrein, met uitzondering van detailhandel en seksinrichtingen."

Bedrijf aan huis:
"Het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van een kleinschalig en/of ambachtelijk bedrijf aan huis, geheel of overwegend door handwerk, met uitzondering van detailhandel en seksinrichtingen, waarbij de aard en omvang van de bedrijfsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is."

3.2 Aanpassen regels Bedrijf/Beroep aan huis

In bestemmingsplannen wordt voor de woonbestemmingen de volgende regeling voor beroep en bedrijf aan huis vastgesteld.

Specifieke gebruiksregels voor Beroep aan huis:
Met betrekking tot het medegebruik van een woning en de bijhorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van een beroep aan huis gelden de volgende voorwaarden:

a. het gebruik mag uitsluitend uitgeoefend worden door de bewoner(s) van de woning;

b. het gebruik mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de woning en de omgeving en moet een kleinschalig karakter hebben;
c. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven;
d. het gebruik mag het uiterlijk ten aanzien van de woning niet aantasten;
e. reclame – uitingen mogen niet strijdig zijn met het woonkarakter van de omgeving;
f. het gebruik mag geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengen;
g. het gebruik mag geen ernstige en/of onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en niet onder de werkingsfeer van de Wet milieubeheer vallen.
h. het vloeroppervlak ten behoeve van een beroep aan huis maximaal 40% van het totaal vloeroppervlak op het perceel bedraagt, met een maximum van 60m^2.

Afwijken ten behoeve van Bedrijf aan huis:
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, met dien verstande dat:
a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
b. het gebruik uitsluitend mag worden uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning;
c. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
    1. geen afwijking mogelijk is voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet Milieubeheer valt;
    2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
    3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is.
d. er geen sprake is van een zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
e. geen detailhandel plaatsvindt.
f. het vloeroppervlak ten behoeve van een bedrijf aan huis maximaal 40% van het totaal vloeroppervlak op het perceel bedraagt, met een maximum van 60m^2.

3.3 Aanpassen regels Bed & Breakfast

Voor Bed & Breakfast wordt de volgende regeling voorgesteld:

Specifieke gebruiksregel Bed & Breakfast / Recreatieve kamerverhuur:
Met betrekking tot het medegebruik van een woning en de bijhorende aan- en uitbouwen voor het uitoefenen van een Bed & Breakfast voorziening gelden de volgende voorwaarden:
a. het gebruik mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de woning en de omgeving en moet een kleinschalig karakter hebben;
b. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven;
c. de hoofdgebruiker woont in het hoofdgebouw en is uitvoerend gastheer/gastvrouw van de Bed & Breakfast / recreatieve kamerverhuur
d. het medegebruik ten behoeve van overnachtingsmogelijkheden is toegestaan tot een maximum van 5 slaapplaatsen en tot een maximum van 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw.
e. het gebruik mag het uiterlijk ten aanzien van de woning niet aantasten;
f. Het gebruik mag niet worden uitgevoerd in een bijgebouw;
g. reclame – uitingen mogen niet strijdig zijn met het woonkarakter van de omgeving;
h. het gebruik mag geen onevenredige verkeersdruk met zich meebrengen en moet voldoen aan de parkeerregels;
i. het gebruik mag geen ernstige en/of onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en niet onder de werkingsfeer van de Wet milieubeheer vallen.

Afwijken van de specifieke gebruiksregel Bed & Breakfast / Recreatieve kamerverhuur:
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel … (specifieke gebruiksregels B&B / Recreatieve kamerverhuur) om het aantal slaapplaatsen te verruimen tot maximaal 10 met dien verstande dat:
a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;

b. het vloeroppervlak ten behoeve van het medegebruik maximaal 40% van het totaal vloeroppervlak op het perceel bedraagt, met een maximum van 60m².
c. het gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
    1. Het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
    2. Het gebruik verbonden moet zijn met de reguliere woonfunctie, dat wil zeggen dat de degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van het hoofdgebouw is.
d. het gebruik niet leidt tot een zodanig verkeersaantrekkende werking dat naar verwachting sprake is van een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
e. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt.

3.4 Aanpassen parkeerregels

Voor het opnemen van de parkeerregels voor Bed & Breakfast / recreatieve kamerverhuur is aangesloten op de bestaande regel voor praktijkruimtes. Dit is de enige toevoeging aan de parkeerregels.

Parkeren:
a. onverminderd het bepaalde in de artikelen ... tot en met .... dient bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering in functie op het bijbehorende bouwperceel, te worden voorzien in parkeerplaatsen volgens de volgende regeling:

Functie	**Oprichting/vergroting/verandering**
Maatschappelijke doeleinden	1 parkeerplaats per 35m² bvo
Detailhandel	1 parkeerplaats per 25m² bvo
Bedrijven	1 parkeerplaats per 50m² bvo
Kantoren	1 parkeerplaats per 40m² bvo
Dienstverlening	1 parkeerplaats per 40m² bvo
Horeca	1 parkeerplaats per 15m² bvo
Wonen	1,4 parkeerplaats per woning indien de maximale bruto-oppervlakte van de woning 80m² bedraagt en 1,8 parkeerplaats per woning indien de maximale bruto- oppervlakte meer dan 80m² bedraagt
Praktijkruimte / Bed & Breakfast / Recreatieve kamerverhuur	1 parkeerplaats per 20m² bvo

b. grond die eenmaal in aanmerking is genomen voor de realisering van parkeerplaatsen, kan voor de inrichting van parkeerplekken niet opnieuw in aanmerking worden genomen bij een nieuwe aanvraag om een omgevingsvergunning voor een functie zoals bedoeld onder lid ... (parkeren onder a);
c. voor zover er door het oprichten van nieuwe bouwwerken of het vergroten van bestaande bouwwerken, parkeerplaatsen verloren gaan, dienen deze in gelijke omvang te worden gecompenseerd;
d. indien bij de eindberekening het aantal parkeerplaatsen uitkomt op een halve of meer, dan vindt de afronding naar boven plaats. Minder dan een halve wordt naar beneden afgerond;
e. voor functies die niet onder het gestelde in dit lid onder a worden genoemd geldt de parkeernorm zoals opgenomen in 'ASVV 2012'. Uitgegaan moet worden van de kolommen 'rest bebouwde kom' en van de rij 'matig stedelijk'; vervolgens moet uitgegaan worden van het gemiddelde van de bandbreedte die wordt aangegeven;
f. het bepaalde in lid ... (parkeren onder a) onder a is niet van toepassing indien het gebruik niet wijzigt en de uitbreiding niet meer bedraagt dan 100 m² brutovloeroppervlakte, dan wel maximaal 10% van de totale brutovloeroppervlakte indien die totale brutovloeroppervlakte niet meer is dan 1000 m²; indien:
g. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid ... (parkeren onder a) indien op het bouwperceel redelijkerwijs geen gronden (meer) beschikbaar kunnen worden

gehouden ten behoeve van een parkeerplaats en in voldoende mate binnen redelijke afstand van het bouwperceel in parkeerplaatsen is of kan worden voorzien;
h. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid … (parkeren onder a), indien op het bouwperceel in de bestaande situatie meer of een gelijk aantal parkeerplaatsen aanwezig is, dan ingevolge lid … (parkeren onder a) voor de in zijn geheel gerealiseerde bebouwing en/of wijziging van het gebruik is vereist;
i. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid … (parkeren onder a), indien op grond van de parkeernorm, zoals opgenomen in de parkeerkencijfers – CROW 2012, publicatie 317, een minder aantal parkeerplaatsen is vereist. Uitgegaan dient te worden van de kolommen 'rest bebouwde kom' en de van de rij 'matig stedelijk'. Vervolgens dient uitgegaan te worden van het gemiddelde van de bandbreedte die wordt aangegeven;
j. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid … (parkeren onder a), indien uitbreiding van de bebouwing niet leidt tot een grotere parkeerbehoefte.

4. Inhoud huisvestingsverordening:

Om het gestelde in deze notitie goed juridisch te borgen worden de volgende (aanpassingen van) regels in de huisvestingsverordening voorgesteld.

4.1 Toevoegen begrippen

In de huisvestingsverordening wordt met betrekking tot vakantieverhuur het volgende toegevoegd in artikel 1 Algemene begrippen:

Vakantieverhuur
"alle situaties waarbij de woning voor korte tijd wordt verhuurd door en tijdens de afwezigheid van de bewoners."

4.2 Aanpassen regels woningonttrekking

In de huisvestingsverordening wordt met betrekking tot vakantieverhuur een vierde lid toegevoegd aan artikel 6.2 Woningonttrekking:

Artikel 6.2 Woningonttrekking

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een woning geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot woning te onttrekken.
2. Onder het onttrekken aan de bestemming tot woning wordt in deze verordening verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan bewoning. Onder onttrekking wordt mede verstaan het samenvoegen met een andere woning en het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimte.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is geen vergunning vereist indien de sloop van de woning als bedoeld in lid 2 plaatsvindt met het oog op vervangende woningbouw zodanig, dat het aantal te slopen woningen gelijk is aan, dan wel kleiner is dan, het aantal nieuw te bouwen woningen.
4. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang:
    a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
    b. vakantieverhuur maximaal 30 dagen per kalenderjaar plaatsvindt;
    c. aan niet meer dan 5 personen per nacht onderdak wordt verleend;
    d. geen sprake is van een huurwoning in eigendom van een corporatie met een rekenhuur onder de liberalisatiegrens, en
    e. de hoofdbewoner, elke keer voordat het gebruik ten behoeve vakantieverhuur start, het gebruik van de woonruimte door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier elektronisch heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.