

5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E

Per e-mail: 5.1.2E 5.1.2E

**Behandeld door** 5.1.2E  
**Dossiernummer** 2022-0271  
**E-mail** woo@utrecht.nl  
**Bijlage(n)** -  
**Uw kenmerk** -  
**Datum uw verzoek** 4 april 2022

**Datum van dit besluit** 25 augustus 2022  
**Ons kenmerk** 9939672/2  
**Onderwerp** Woo-besluit betreft vakantieverhuur  
**Verzonden op** 25 augustus 2022

Geachte 5.1.2E 5.1.2E

### Uw Woo-verzoek

U hebt een verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: de Wob) gedaan. Per 1 mei jl. is de Wob vervallen en de Woo, de Wet open overheid, in werking getreden. Wij beoordelen uw verzoek dan ook op basis van de wet- en regelgeving van de Woo. U vroeg ons om documenten over vakantieverhuur openbaar te maken en antwoord op de door u gesteld vragen.

### Precisering Woo-verzoek

Op 6 april 2022 hebben wij telefonisch contact met u gehad om uw verzoek te verduidelijken. In dit gesprek gaf u aan dat u graag antwoord wil hebben op de vragen die u stelt. De vragen kunnen indien nodig onderbouwd worden met stukken die een grondslag bieden. U gaf aan dat het vooral belangrijk is dat u een concreet beeld krijgt over het handavingsbeleid bij illegale zogeheten vakantieverhuur als er niet wordt voldaan aan wettelijke voorschriften. Tot slot gaf u aan dat de vragen in principe algemeen beantwoordt mogen worden en dat indien blijkt dat er meer informatie nodig is u dan een aanvullend verzoek indient. Op 6 april 2022 heeft u dit gesprek per mail bevestigd.











### Beslistermijn

Bovendien verdaagden wij, met toepassing van artikel 4.4, tweede lid, van de Woo, de beslistermijn met twee weken, omdat het niet lukte om hier binnen vier weken op te antwoorden.

### Documentenonderzoek


Naar aanleiding van uw verzoek hebben wij gekeken welke documenten er binnen de gemeente Utrecht aanwezig zijn.

### Bijlage voor beantwoording vragen:

-  aanvulling anno toeristische verhuur toezicht en handhaving
-  amendement boetes afschrikwekkend maar propo
-  Werkinstructie toeristische verhuur versie definitief\_2021
-  lhs\_1-7\_een\_passende\_interventie\_bij\_iedere
-  Wob verzoek vakantieverhuur
-  Besluit 1e wijziging HWV regio Utrecht 2019 - DROP
-  verzoek vakantieverhuur
-  Wob verzoek vakantieverhuur.
-  Wob verzoek vakantieverhuur\_
-  Annotatie cie toeristische ver\_1

### Samenvatting zienswijze

De volgende derde-belanghebbende is gevraagd om een zienswijze: GroenLinks, PVDA en D66. De zienswijze is gegeven over:

 Annotatie cie toeristische ver\_1

Het voorgenomen geanonimiseerd document is aan derde-belanghebbende voorgelegd. GroenLinks gaf aan geen bezwaar te hebben en zich te kunnen vinden in de voorgenomen wijze van openbaarmaking van het document.

PVDA en D66 hebben geen gebruik gemaakt van de zienswijzeprocedure. In dit besluit is hun zienswijze niet meegenomen.

### **Inhoudelijke beantwoording op uw vragen:**

#### **1. Wat is het handhavingsbeleid?**

Het handhavingsbeleid bestaat uit passieve handhaving (op basis van meldingen). Omdat we het behouden van de woonruimtevoorraad en het beschermen van de leefbaarheid belangrijk vinden, worden er voorbereidingen getroffen om naast passief toezicht ook proactief toezicht te houden. Voor als nog is hier niet voldoende capaciteit voor beschikbaar.

#### **2. Wordt er eerst een waarschuwing opgelegd en zo niet, waarom niet?**

Wanneer er sprake is van overlast maar wel volgens de beleidsregels wordt gehandeld, dan geldt dat er in eerste instantie een waarschuwing wordt gegeven en een dringend verzoek om overlast in het vervolg te voorkomen.

Bij overige overtredingen wordt een last onder dwangsom (herstelsanctie) en een bestuurlijke boete opgelegd.

Vanwege de bescherming van de schaarse Utrechtse woningvoorraad, het voorkomen van achteruitgang van de leefbaarheid, maar ook het belang van een gelijk speelveld voor hoteliers, is het noodzakelijk dat aanbieders zich houden aan de regels. De boete heeft ook doelen zoals voorkomen dat de overtreder nog eens in de fout gaat. Enkel een herstelsanctie bij Airbnb verhuur doet afbreuk aan het belang van het bovenstaande.

#### **3. In hoeveel gevallen is volstaan met een bestuurlijke waarschuwing in plaats van een bestuurlijke boete?**

0

#### **4. Is er, in welk stadsdeel dan ook, een prioriteringsbeleid en zo ja, welk beleid is dat?**

Nee, er is geen prioriteringsbeleid.

#### **5. Zijn er andere criteria relevant geacht bij selectie voor handhaving?**

Zoals aangegeven bij vraag 1 zijn we momenteel bezig met het treffen van voorbereidingen voor proactief toezicht. Hierbij zijn de criteria (regels) van het beleid relevant.

#### **6. Welke belangenafweging is gemaakt bij het vaststellen van het handhavingsbeleid en de bepaling van de hoogte van de boete?**

Bij het vaststellen van het handhavingsbeleid is rekening gehouden met het belang van het beschermen van de leefbaarheid, het behouden van de woningvoorraad en met het effect op de Utrechtse hotelmarkt. Zie beleidskader particuliere vakantieverhuur: Woning (onder)verhuren | Gemeente Utrecht.

Boetebedragen moeten afschrikwekkend maar ook proportioneel moeten zijn. Zie antwoord op vraag 9. De maximale hoogte is opgenomen in de Wet toeristische verhuur van woonruimte.

#### **7. Onder welke omstandigheden wordt, zelfs indien er sprake is van een administratieve fout, afgezien van handhaving?**

Bij overtreding van de regels is een gemeente in beginsel verplicht handhavend op te treden. Bijzondere situaties kunnen aanleiding zijn om af te zien van handhaving. Bijvoorbeeld wanneer de overtreding niet verwijtbaar is.

**8. Hoeveel boetes zijn er opgelegd per stadsdeel en hoe hoog waren deze boetes? Uit elke overgelegde boete moet blijken op welke datum de boete is opgelegd, hoe hoog de boete was, welk stadsdeel het betrof, wat de pleegdatum was en welke administratieve fout(en) het betrof, alsmede of er een fysiek onderzoek aan ten grondslag lag of enkel een digitaal onderzoek. Een overzicht in plaats van het overleggen van elke boete volstaat ook.**

0

**9. Hoe is/wordt de hoogte van een boete bepaald? Hoe is de boetetabel tot stand gekomen? Wordt er bij voorbaat rekening gehouden met boet verhogende en boet verlagende omstandigheden of wordt standaard de maximale boete opgelegd? In hoeverre wordt rekening met het evenredigheidsbeginsel bij handhavingsbesluiten?**

Voor het vaststellen van de boetebedragen is gekeken naar de opbrengsten van aanbieders in Utrecht, de boetebedragen voor andere overtredingen van de huisvestingsregelgeving en naar het beleid van andere randstadgemeenten. Overigens is de hoogte van de boetebedragen mede bepaald door amendementen van de gemeenteraad.

Zie vraag 10.

**10. Welke boete verlagende omstandigheden zijn en worden er gehanteerd?**

Bijzondere omstandigheden kunnen aanleiding vormen om de boete te matigen. Bijvoorbeeld de mate van verwijtbaarheid.

**11. Wordt er bij digitaal onderzoek een 'account' aangemaakt bij Airbnb? Zo ja, welk account en maakt de gemeente zich als handhaver kenbaar jegens Airbnb en potentieel overtreders?**

Er wordt geen account aangemaakt.

**12. Wordt er een onderscheid gemaakt van type woonruimte bij de selectie voor handhaving? Bijvoorbeeld: wordt gekeken naar de woningwaarde, gezien dat het doel woning schaarste en dus betaalbare woningen betreft? Is de grootte van de woning relevant?**

Nee. In de gemeente Utrecht is de schaarste grens komen te vervallen. Hierdoor wordt de gehele woningvoorraad gekenmerkt als schaars.

**13. Waarom moet een 'verhuurder' zich registreren EN een vergunning aanvragen, aangezien de registratie reeds bij de gemeente bekend is?**

Voor particuliere vakantieverhuur geldt geen vergunningsplicht.

**14. In hoeverre wordt rekening gehouden met concreet zicht op legalisatie bij een geconstateerde overtreding? Een vergunningaanvraag is immers een louter geautomatiseerd proces. En wordt rekening gehouden met de vraag of een overtreder zich aan de vergunningvoorschriften heeft gehouden en zo niet, waarom niet?**

Nee, er geldt geen vergunningsplicht voor particuliere vakantieverhuur.

**15. Hoe vaak is/wordt de boetetabel geëvalueerd?**

Elke 4 jaar bij de evaluatie van de Huisvestingsverordening.

**16. Wordt er bij het vaststellen van een boete gekeken naar wat een 'verhuurder' met de verhuur heeft verdiend en zo niet, waarom niet?**

Ja, bij het vaststellen van de boetebedragen is o.a. hiernaar gekeken. Zie antwoord op vraag 9.

**17. Wordt rekening gehouden met de draagkracht van overtreders en zo niet, waarom niet?**

Indien er sprake is van een bijzondere omstandigheid kan dit een aanleiding zijn om hier rekening mee te houden.

**18. Wordt rekening gehouden met of een overtreder een first offender is en zo niet, waarom niet?**

Ja. De boetebedragen zijn hoger bij de 2e, 3e, ect overtreding. Zie boetetabel:

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht (overheid.nl)

**19. Wordt rekening gehouden met of een overtreder incidenteel particulier heeft verhuurd in plaats van herhaaldelijk en commercieel en zo niet, waarom niet?**

Herhaaldelijke overtredingen wel (zie antwoord op vraag 18). Wanneer er sprake is van commerciële of bedrijfsmatig exploitatie, dan is er geen sprake van particuliere vakantieverhuur, maar van strijdig gebruik. Hier handhaaft de gemeente ook op, maar op basis van een andere juridische grondslag (Ruimtelijke Ordening en/of de Horecaverordening).

**20. Waarom is gekozen voor een boete die (aanzienlijk) hoger is dan voor boetes die men kan krijgen bij ernstige(re) overtredingen of strafbare feiten?**

De boete voor de eerste overtreding is laag. Hierdoor is de overtreder gewaarschuwd en op de hoogte van de gevolgen. Daarom is een hogere boete wanneer de overtreder wederom de fout in gaat op zijn plaats.

**21. Hoe denkt de gemeente dat overtreders zulke boetes kunnen betalen?**

We vinden dat de boetebedragen proportioneel zijn. Zie ook antwoord op vraag 20.

Zoals aangegeven kan de financiële draagkracht een bijzondere omstandigheid vormen om de boete te matigen. Daarbij is het van belang dat het aan de overtreder is om die bijzondere omstandigheid aannemelijk te maken.


**Tegen de inhoudelijke beantwoording van uw vragen kan geen bezwaar worden gemaakt, omdat het beantwoorden van vragen niet binnen de reikwijdte van de Wob vallen.**

**GEEN BESLUIT: al openbaar**

Op een deel van uw verzoek nemen wij geen besluit.

**Al openbaar**

Het volgende document kunt u vinden op internet. De link verwijst u naar de website:

 lhs\_1-7\_een\_passende\_interventie\_bij\_iedere\_b\_10

- [Landelijke handhavingstrategie - Een passende interventie bij iedere bevinding \(overheid.nl\)](#)

De Woo is niet van toepassing op deze informatie omdat de Woo alleen van toepassing is op informatie die nog niet openbaar is. U kunt hier geen bezwaar tegen maken.

**BESLUIT OPENBAAR MAKEN**

Wij maken sommige documenten volledig openbaar en andere gedeeltelijk openbaar.

Openbaar

Op grond van de Woo besluiten wij de documenten zonder zwarte balken volledig openbaar te maken.

Gedeeltelijk openbaar

Wij besluiten de documenten met zwarte balken met een code erin gedeeltelijk openbaar te maken. Inspectie, controle en toezicht door de gemeente en de bescherming van persoonsgegevens voor ons zwaarder dan het belang van openbaarmaking van deze gegevens.

De gegevens die wij niet openbaar maken hebben wij in de documenten in de bijlagen onleesbaar gemaakt met een zwarte balk. In deze zwarte balk staat een code, bijvoorbeeld 2E. Dit verwijst naar artikel 5.1 lid 2 onder e van de Woo. In de toelichting bij dit besluit leest u meer over de betekenis van deze codes en de reden waarom wij die gegevens niet openbaar maken.

**Wij maken dit Woo-dossier openbaar**

De gemeente vindt transparantie belangrijk. Sinds 2015 maken wij afgeronde Wob/Woo-dossiers openbaar. Na behandeling maken wij uw verzoek (zonder uw persoonsgegevens), ons besluit en de documenten openbaar voor iedereen via onze [website](#). In de ontvangstbevestiging van uw verzoek hebben wij u de mogelijkheid gegeven om eventuele bedenkingen over het openbaar maken van uw verzoek aan ons kenbaar te maken.

**Vragen?**

Als u vragen hebt over dit besluit of het hier niet mee eens bent, neemt u dan eerst contact met ons op.

Per e-mail: [woo@utrecht.nl](mailto:woo@utrecht.nl). Zet in uw e-mail het dossiernummer of zaaknummer.

Telefonisch: 14 030 (Klant Contact Centrum gemeente Utrecht). Geef aan dat u een vraag hebt over een Woo-verzoek. De medewerker verbindt u dan door met de juiste collega.

Hoogachtend,  
Namens het college van burgemeester en wethouders van Utrecht,

Patrick van Doorn  
on 25-08-2022

mr. P.C. van Doorn  
Manager Juridische Zaken

---

### **Bent u het niet eens met dit besluit?**

Dan kunt u ons dat laten weten ('bezwaar maken'). Wij gaan dan nog een keer goed naar ons besluit kijken.

U moet uw bezwaar versturen *binnen zes weken na de datum die bovenaan deze brief staat*. Als u uw bezwaar later verstuurt, dan bestaat de kans dat wij uw bezwaar volgens de wet niet meer mogen behandelen.

### U kunt op twee manieren bezwaar maken

#### *1. Digitaal*

Hiervoor gebruikt u het digitale formulier op [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar). Bezwaar maken kan *niet* per e-mail.

#### *2. Met een brief*

U kunt uw bezwaar per brief sturen aan:  
Het college van burgemeester en wethouders van Utrecht  
Postbus 16200  
3500 CE Utrecht

### Wat moet er in uw bezwaar staan?

- een omschrijving van dit besluit (staat bij Onderwerp bovenaan deze brief);
- de verzenddatum en het kenmerk van deze brief (staat ook bovenaan deze brief).

➔ U mag in plaats van a. en b. ook een kopie van deze brief meesturen.

- de reden(en) waarom u vindt dat ons besluit niet klopt;
- uw naam, adres, handtekening;
- het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- de datum waarop u de brief verstuurt.

#### 2D: Inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen

Deze gegevens hebben wij onleesbaar gemaakt omdat ze informatie geven over de manier waarop inspectie, controle of toezicht door de gemeente plaatsvinden. Wij vinden het belangrijk dat deze werkwijze geheim blijft zodat de toezichthouders hun werk goed kunnen blijven doen. Dat weegt voor ons zwaarder dan het belang van het openbaar maken van deze informatie. Dat kan op grond van artikel 5.1 lid 2 onder d van de Woo.

#### 2E: Eerbiediging persoonlijke levenssfeer

Om te voorkomen dat iedereen weet om wie het gaat, hebben wij namen, rechtstreekse e-mailadressen en telefoonnummers onleesbaar gemaakt. Zo voorkomen we dat deze mensen in hun persoonlijke levenssfeer worden geschaad door het gebruik van deze informatie op het internet. Ook voorkomen we zo dat iemand privé benaderd wordt of dat met de gegevens wordt gefraudeerd. Dit doen wij op grond van artikel 5.1 lid 2 onder e van de Woo.

Niet iedereen beschermen we zo. Personen die wegens hun functie in de openbaarheid treden vallen hierbuiten. Hun namen blijven leesbaar. Bij burgers kunt u denken aan directeuren van bedrijven die in het Handelsregister zijn ingeschreven. Bij ambtenaren gaat het bijvoorbeeld om ambtenaren die namens een bestuursorgaan besluiten nemen, leidinggevend en communicatiemedewerkers die met hun naam en contactgegevens op de website staan. Ook namen van bestuurders blijven leesbaar. Tot ambtenaren die niet wegens hun functie in de openbaarheid treden rekent de rechter (uitspraak Afdeling van 4 april 2018 met kenmerk 201702572/1/A3 ECLI:NL: RVS: 2018:1115) onder andere beleidsmedewerkers, administratief medewerkers en toezichthouders.