

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 25 Apr 2022 12:45:13 +0200
To: "Wob team Juridische Zaken" <wob@utrecht.nl>
Subject: Wob verzoek vakantieverhuur
Importance: High

Van: 5.1.2E
Verzonden: woensdag 17 februari 2021 09:50
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: Boetebedragen hanteren vakantieverhuur Wet toeristische verhuur
Urgentie: Hoog

Heeft inmiddels wel haast, want er ligt al een bestuursadvies.

Van: 5.1.2E
Verzonden: vrijdag 18 december 2020 14:23
Aan: 5.1.2E; 5.1.2E; 5.1.2E; 5.1.2E
Onderwerp: Boetebedragen hanteren vakantieverhuur Wet toeristische verhuur

Hoi,

Mij is gevraagd om te kijken naar de boete voor de overtredingen van de regels in de Wet toeristische verhuur.

Ik heb de Airbnb monitor erbij gepakt en gekeken naar Amsterdam. Volgens mij is Amsterdam van plan om de maximale bedragen uit de wet te hanteren. Ik lees: *De boete voor het niet gebruiken van een registratienummer en voor het niet melden van het aantal nachten vakantieverhuur wordt € 8.700,-. De boete voor illegale vakantieverhuur wordt € 21.750,-.*

[Vergunning vakantieverhuur: voorwaarden en aanvragen - Gemeente Amsterdam](#)

[Boetes, registratieplicht, energielening verhoogd én verlengd - Gemeente Amsterdam](#)

Voor het vergelijken van opbrengsten heb ik deze website geraadpleegd: [Nieuwe regel Airbnb kost Amsterdamse huiseigenaren flink \(accountantweek.nl\)](#)

In Amsterdam mag je namelijk nog maar 30 dagen verhuren, in Utrecht 60 dagen. Opvallend dat de gemeenten elkaar niet ver ontlopen. Ik denk dan ook dat de boetebedragen niet veel met elkaar moeten verschillen. In de tabel hieronder doe ik een voorstel:

Overtreding	Max boete	p.p.n. Amsterdam	Verhuren woning Amsterdam	Boete Amsterdam	p.p.n. Utrecht	Verhuren woning Utrecht	Boete Utrecht
aanbieden zonder nummer	€ 8.700	€ 151	€ 9.060	Is €6.000, wordt € 8.700,-.	€112	€ 8.260	€ 7.500
Overschrijven nachtcriterium	€ 21.750, bij recidive € 87.000			Is €20.500, wordt € 21.750,-.			€18.500
Aanbieden zonder melding	€ 8.700			Is €6.000, wordt € 8.700,-.			€ 7.500

[Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht \(overheid.nl\)](#)

Is dit iets? Of ga ik te kort door de bocht?

Er zijn nog overtredingen van de platforms die we kunnen beboeten (zoals het publiceren van een advertentie zonder nummer). Hierbij denk ik dat we de bedragen het beste kunnen afstemmen met de andere gemeenten. Het gaat immers om landelijk opererende platforms.

Groet,

5.1.2E

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 25 Apr 2022 12:42:24 +0200
To: "Wob team Juridische Zaken" <wob@utrecht.nl>
Subject: Wob verzoek vakantieverhuur

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 20 mei 2021 10:03
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Technische vraag: Wijziging huisvestingsverordening

Hallo 5.1.2E

Ik beginsel heb ook geen bezwaar tegen het doorsturen van stukken naar 5.1.2E Wel wil weten welke stukken naar 5.1.2E worden verzonden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 20 mei 2021 09:49
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Re: Technische vraag: Wijziging huisvestingsverordening

Hoi,

reactie van VTH op het amendement:

5.1.2E en 5.1.2E

Vanmorgen bij de 5.1.2E behandeld. Reactie zou moeten zijn dat dit voorstel nogal wat impact kan hebben en dus niet zomaar – vandaag (!) – aangenomen kan worden. Ontraden dus. De vraag moet zijn welk probleem de raad wil oplossen en dan zou 5.1.2E moeten aanbieden daar een passende oplossing bij te vinden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

Ik zou adviseren om als college hiernaar te gaan kijken en met een nieuw voorstel komen.

Het amendement is mogelijk niet werkbaar voor VTH. 5.1.2D

5.1.2D

@ 5.1.2E eens ook om de stukken door te zetten naar 5.1.2E? Vind ik geen probleem.

Van: 5.1.2E

Verzonden: donderdag 20 mei 2021 08:48:49

Aan: 5.1.2E ; 5.1.2E ; 5.1.2E ; 5.1.2E

CC: 5.1.2E

Onderwerp: FW: Technische vraag: Wijziging huisvestingsverordening

Goedemorgen allen,

-Gisterenmiddag heb ik nog met 5.1.2E gebeld en zijn zorgen over de werking van het registratiesysteem besproken. 5.1.2D

5.1.2D

5.1.2D Ik heb uitgelegd dat dit wel kan, zeker als er een melding bij de gemeente wordt gedaan. Daarnaast heb ik gewezen op de initiatieven omtrent goed verhuurderschap van 5.1.2F en 5.1.2F (ook daar kunnen burens gebruik van maken).

Het lijkt mij goed de aanvulling 5.1.2E verhuur T&H ' van 5.1.2E nog na te sturen naar 5.1.2E Die is heel duidelijk, en sluit aan op zijn vragen.

@ 5.1.2E is dat okay? en in de aanhef staat Particuliere Vakantieverhuur, maar deze werkwijze geldt ook voor B&B toch (behalve de aspecten mbt teveel dagen verhuren/ niet melden?)

Mbt Amendement boetes afschrikwekkend maar proportioneel:

-Opvallend, bijna alle partijen en de boetes worden dus in enkele gevallen zwaarder bij de eerste overtreding

-Maar wordt juist zeer verlaagd bij de eerste overtreding 'niet melden' (van € 7.500,-- naar € 350,00 5.2.1

5.2.1

- Er komt dan vooral voor het niet melden een waarschuwingsconstructie voor een eerste "vergissing". Argument tegen dit voorstel is natuurlijk dat verhuurders bewust kijken hoe ver ze kunnen gaan.. "eerst maar eens kijken wanneer we die € 350,00 opgelegd krijgen".

5.1.2E zou dat in eerste instantie nog kunnen inbrengen ter verdediging van van het voorstel. Dat zou mijn advies zijn, maar ik ben ook benieuwd naar oordeel 5.1.2E hierover.

Als dit een zwaar punt blijkt voor de hele raad dan kunnen we hier in meegaan lijkt me..

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 19 mei 2021 20:39

Aan: 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>;

5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

Onderwerp: Re: Technische vraag: Wijziging huisvestingsverordening

Hoi,

hierbij nog aanvullingen van mij op de annotatie (geel). in De bijlage nog informatie over toezicht en handhaving.

Bestuurlijke boete is een punitieve sanctie (lik op stuk beleid). Dus bij constateren van een overtreding volgt een constateringsbrief en leggen we de bestuurlijke boete op. Vervolgens kan iemand natuurlijk zienswijze indienen ect.

De wet bepaalt dat er pas gehandhaafd mag worden 6 maanden na inwerkingtreding van de verordening. Burgers moeten geïnformeerd worden over de nieuwe regelgeving en moeten de gelegenheid krijgen om aan de regels te voldoen. Daarom zal het komende jaar in het teken staan van communicatie en voorlichting.

Wat betreft de hoogte van de boete (volgens mij is daar ook ophef over):

Boetetarief moet voldoende afschrikwekkend zijn. Gemiddeld verdient een aanbieder van toeristische verhuur ongeveer € 8.260,- per jaar (bron Airbnb monitor). Dus vandaar een bestuurlijke boete van 7.500 euro. Staat volgens mij goed uitgelegd in de stukken voor het bestuur.

Bij het overschrijden van het nachtcriterium (die boete is fors) stellen we dat er sprake is van een onderneming. Dus bedrijfsmatige activiteiten (illegale hotelier) en dat straffen we zwaarder (dat doen we ook bij bedrijfsmatige kamerverhuur bijvoorbeeld).

Daarnaast hebben we met het vaststellen van de bestuurlijke boetes de lijn van Amsterdam gevolgd. De bedragen zijn wat minder hoog omdat de problematiek minder groot is, maar Utrecht wil evengoed negatieve effecten van toeristische verhuur voorkomen (preventieve werking) en bestrijden/bestrafen (zodat iemand het niet weer doet). Overigens kan ik er prima mee leven als de bedragen anders worden, maar dit zijn de argumenten voor de hoogte van de boetes van het college.

Groet,

5.1.2E

Van: 5.1.2E

Verzonden: woensdag 19 mei 2021 15:40:07

Aan: 5.1.2E ; 5.1.2E ; 5.1.2E ; 5.1.2E

CC: 5.1.2E

Onderwerp: RE: Technische vraag: Wijziging huisvestingsverordening

Dag collega's,

Zojuist 5.1.2E gesproken en nog 3 verzoekjes:

- GroenLinks zit in een hele specifieke groef wat betreft de registratieplicht: hoe voorkomen we nu dat er misbruik van wordt gemaakt? Tot nu toe blijft 5.1.2E daar zorgen over houden. Het lijkt mij dus het beste dat 5.1.2E nog voorafgaand aan de voorbereiding morgen met 5.1.2E belt. Hopelijk kan dmv een gesprek zijn zorg worden weggenomen. 5.1.2E lukt dat?
- Die brandbrief: toch mooi als jullie voor 5.1.2E de context kunnen schetsen.
- En tenslotte in het verlengde: er is dus heel wat onrust ontstaan over de aanwezigheid van de verhuurder. Je mag best boodschappen doen. Maar mag je ook langs bij vrienden? Naar de bioscoop? Een dagje naar de dierentuin? Etc. Kunnen we niet zeggen: "zo lang de verhuurder maar thuis slaapt"? En komt het nu dan vaak voor dat een verhuurder van een B&B niet aanwezig is? Ook graag hier nog wat input op.

Dank en tot morgen.

5.1.2E

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows 10

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 mei 2021 15:19
Aan: [redacted]; [de](#); [redacted]; [redacted]; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Technische vraag: Wijziging huisvestingsverordening

[redacted] [redacted]

Die brandbrief gaat vooral over die aanwezigheid van de verhuurder. Daarvoor geldt dus dezelfde info.

Verder wordt eea door elkaar gehaald (meldplicht geldt niet voor B&B).

En vinden ze de boetes te hoog... (genadeloos). Misschien kan [redacted] daar nog even op ingaan dan maak ik morgenochtend vroeg 1 document. Akkoord ?

Verder heb ik tot dat moment geen tijd meer vrees ik...

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur Toerisme & Overnachtingsbeleid

[redacted]
[redacted]
[redacted]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 19 mei 2021 15:10

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Technische vraag: Wijziging huisvestingsverordening

Hoi [redacted]

Ja, prima om CU rechtstreeks te beantwoorden.

Ook wel goed om die brandbrief even paraat te hebben voor [redacted] morgen.

[redacted]

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows 10

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 19 mei 2021 15:07

Aan: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [Gerritse](#), [redacted]

CC: [redacted] [de](#), [redacted]

Onderwerp: Re: Technische vraag: Wijziging huisvestingsverordening

Eens

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 19 mei 2021 15:05:20

Aan: [redacted] [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Technische vraag: Wijziging huisvestingsverordening

Goedemiddag,

Een aantal vragen over de verplichte aanwezigheid bewoner/verhuurder bij B&B (nav ophef Host Club).

Eerdere vraag van Groen Links hierover heb ik (nav overleg met [redacted]) als volgt beantwoord.

Vraag: waarom moet er volgens de nieuwe regels de hoofdbewoner altijd aanwezig zijn tijdens de verhuring van de Bed & Breakfast ? (kan dus niet even boodschappen doen ..)

Antwoord;

In de begripsomschrijving (Wijziging Huisvestingsverordening) is B&B als volgt gedefinieerd: "Vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner een volgens het bestemmingsplan toegestaan deel van de woonruimte waar hij zelf ingeschreven staat, toeristisch verhuurt, terwijl hij zelf in de woonruimte aanwezig is". Er staat dus niet "Altijd".

We maken hierbij duidelijk onderscheid met particuliere vakantieverhuur. Omdat de hoofdbewoner tijdens het verhuren zelf aanwezig is en toezicht houdt (gasten ontvangt/ontbijtje verzorgd etc.) voorkomen we overlast door bijv feestende gasten en blijft de woning bewoond door de hoofdbewoner. Daardoor mag er bij B&B ook het gehele jaar verhuurd worden als er aan de voorwaarden wordt voldaan uiteraard. De aanwezigheid van de bewoner is dan wel essentieel. Uiteraard kan deze niet altijd aanwezig zijn. Hij/zij kan uiteraard wel boodschappen doen, maar in principe ben je thuis tijdens het verhuren (niet even een weekendje weg).

Nu zelfde vraag van Christenunie. Zijn jullie het eens met dezelfde beantwoording ?

@^{5.1.2E} akkoord als ik deze rechtstreeks beantwoord, jou en klaas in CC

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht

Van: [redacted] <[redacted]@raad.utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 19 mei 2021 12:10

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: Wij [redacted] [redacted] (Extern) (Raad) [redacted] <[redacted]@raad.utrecht.nl>

Onderwerp: Technische vraag: Wijziging huisvestingsverordening

Goedemiddag [redacted] en [redacted]

Ik hoop dat een van jullie ons nog even op weg kan helpen met een kleine technische vraag over het raadsvoorstel van morgen.

In de gewijzigde huisvestingsverordening wordt bed & breakfast gezien als verhuur terwijl de hoofdbewoner zelf in de woning aanwezig is. De zin "in de regel" is hier komen te vervallen. Dit wordt door een aantal verhuurders die wij afgelopen week spraken opgevat alsof ze geen moment meer hun huis kunnen verlaten voor een boodschap of een wandeling terwijl ze een deel verhuren. En door dit wel te doen het risico lopen op grote boetes. Kan een van jullie toelichten hoe dit uitgelegd moet worden en wat de reden is dat de regel "in de regel" is geschrapt? Dat scheelt morgen wellicht weer een vraag.

Veel dank alvast!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

[redacted]

ChristenUnie Utrecht



Postbus 16200

3500 CE Utrecht

T [redacted]

E [redacted] <[redacted]@raad.utrecht.nl>

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 25 Apr 2022 12:46:56 +0200
To: "Wob team Juridische Zaken" <wob@utrecht.nl>
Subject: Wob verzoek vakantieverhuur
Attachments: lhs_1-7_een_passende_interventie_bij_iedere_beving (1).pdf

Van: 5.1.2E
Verzonden: maandag 21 december 2020 13:30
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Re: Boetebedragen hanteren vakantieverhuur Wet toeristische verhuur

Hoi,

ja, dat lijkt mij wel. De Awb en de landelijke handhavingstrategie (LHS) ook van toepassing. "Bestuursorganen en burgers moeten zich tegenover elkaar redelijk en billijk gedragen, passende interventie...". Dus we kijken altijd naar de situatie en of een punitieve sanctie op zijn plaats is. We moeten geen boete opleggen, tis een bevoegdheid.

5.1.2D

Goeie om ook te kijken welke bedragen DH en Rotterdam hanteren, alleen heb ik deze informatie zo niet.

Groet,

5.1.2E

Van: 5.1.2E
Verzonden: maandag 21 december 2020 13:16:34
Aan: 5.1.2E; 5.1.2E; 5.1.2E; 5.1.2E
Onderwerp: RE: Boetebedragen hanteren vakantieverhuur Wet toeristische verhuur

Hallo 5.1.2E

Ik laat dit graag aan jouw deskundigheid over, het klinkt mij logisch in de oren qua bedragen niet te sterk van andere gemeenten af te wijken (al zie ik hier alleen een vergelijking met Amsterdam, misschien raadzaam ook te zien wat de andere grote gemeenten hier doen?).

Wat ik me verder afvroeg: met deze regeling willen we natuurlijk vooral het aantal nachten en de grote platforms kunnen beperken. Maar als een particulier die kort op vakantie gaat, onwetend van deze regeling, eenmalig met zijn huis adverteert op een site (bijv. een openbare facebookpagina) of in wijkblad, valt 'ie ook onder de wet en onze regeling, maar is zo'n boete van € 7.500,-- wel een beetje sneu. Zit er wel een escape in voor dit soort gevallen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Financiën, Inkoop en Juridische Zaken
Juridische Zaken



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 18 december 2020 14:23

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>;

Onderwerp: Boetebedragen hanteren vakantieverhuur Wet toeristische verhuur

Hoi,

Mij is gevraagd om te kijken naar de boete voor de overtredingen van de regels in de Wet toeristische verhuur.

Ik heb de Airbnb monitor erbij gepakt en gekeken naar Amsterdam. Volgens mij is Amsterdam van plan om de maximale bedragen uit de wet te hanteren. Ik lees: *De boete voor het niet gebruiken van een registratienummer en voor het niet melden van het aantal nachten vakantieverhuur wordt € 8.700,-. De boete voor illegale vakantieverhuur wordt € 21.750,-.*

[Vergunning vakantieverhuur: voorwaarden en aanvragen - Gemeente Amsterdam](#)

[Boetes, registratieplicht, energielening verhoogd én verlengd - Gemeente Amsterdam](#)

Voor het vergelijken van opbrengsten heb ik deze website geraadpleegd: [Nieuwe regel Airbnb kost Amsterdamse huiseigenaren flink \(accountantweek.nl\)](#)

In Amsterdam mag je namelijk nog maar 30 dagen verhuren, in Utrecht 60 dagen. Opvallend dat de gemeenten elkaar niet ver ontlopen. Ik denk dan ook dat de boetebedragen niet veel met elkaar moeten verschillen. In de tabel hieronder doe ik een voorstel:

Overtreding	Max boete	p.p.n. Amsterdam	Verhuren woning Amsterdam	Boete Amsterdam	p.p.n. Utrecht	Verhuren woning Utrecht	Boete Utrecht

aanbieden zonder nummer	€ 8.700	€ 151	€ 9.060	Is €6.000, wordt € 8.700,-.	€112	€ 8.260	€ 7.500
Overschrijven nachtencriterium	€ 21.750, bij recidive € 87.000			Is €20.500, wordt € 21.750,-.			€18.500
Aanbieden zonder melding	€ 8.700			Is €6.000, wordt € 8.700,-.			€ 7.500

[Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht \(overheid.nl\)](#)

Is dit iets? Of ga ik te kort door de bocht?

Er zijn nog overtredingen van de platforms die we kunnen beboeten (zoals het publiceren van een advertentie zonder nummer). Hierbij denk ik dat we de bedragen het beste kunnen afstemmen met de andere gemeenten. Het gaat immers om landelijk opererende platforms.

Groet,

5.1,2E

Hoe ziet de handhaving op particuliere vakantieverhuur eruit

Overtreding	Werkwijze 2021	Werkwijze 2022
Woning van minder dan 200m ² Bvo wordt verhuurd aan >6 p.p.n	<ul style="list-style-type: none"> Aanspreken en versturen constateringsbrief en opleggen last onder dwangsom Aanhoudende overlast/situatie niet ongedaan gemaakt, verbeuren dwangsom 	
Woning van meer dan 200m ² Bvo wordt verhuurd aan >8p.p.n.		
Aanbieder is niet de hoofdbewoner		
Overlast door vakantieverhuur		
Overschrijden nachtcriterium	<ul style="list-style-type: none"> Aanspreken en versturen constateringsbrief en opleggen bestuurlijke boete 	
Verhuren zonder registratienummer	<ul style="list-style-type: none"> Aanspreken/waarschuwen en versturen constateringsbrief 	<ul style="list-style-type: none"> Versturen constateringsbrief en opleggen bestuurlijke boete
Publiceren zonder nummer door platform		
Informatieplicht van de platforms	<ul style="list-style-type: none"> Aanspreken/waarschuwen en versturen constateringsbrief* mits dit in de wet wordt geregeld 	Versturen constateringsbrief en opleggen bestuurlijke boete
Publiceren van advertenties door platform waarbij een overtreding is geconstateerd en zij hiervan ook in kennis zijn gesteld.		

- De grijze vlakken zijn de beleidsregels die zijn vastgesteld in 2018. Deze regels gelden nu ook al en zijn niet nieuw voor de verhuurders. Een overgangsregeling of terughoudendheid bij handhavend optreden is niet nodig.
- Bij 2 bestuurlijke boetes binnen een periode van 5 jaar kunnen we een verhuurverbod opleggen voor een periode van 1 jaar. **Is dit ook opgenomen in de verordening?**

Bij klacht-meldingen

VTH neemt altijd overlastmeldingen in behandeling. Bij overlastmeldingen controleren we of de verhuurder zich houdt aan de beleidsregels. Bij het constateren over een overtreding, treden we passend handhavend op (bovenstaande tabel).

Goed verhuurderschap

De gasten mogen geen overlast veroorzaken voor omwonenden (geluid, (intimiderend) gedrag, verwaarlozing van een woning, vuilnis). De eigenaar/hoofdhuurder is aansprakelijk voor het gedrag van de gasten en dient zich dus als goed verhuurder te gedragen.

Bij enkele overlastmeldingen wordt de eigenaar/hoofdhuurder aangesproken op het verhuurderschap en er wordt een afspraak om overlast te voorkomen. Bijvoorbeeld door huisregels op te stellen. Bij aanhoudende overlast sommeren we om (tijdelijk) te stoppen met de verhuur. We ontvangen jaarlijks tussen de 10 en 20 overlastmeldingen over vakantieverhuur.

Informeren over de regelgeving

De wet bepaalt dat er pas gehandhaafd mag worden 6 maanden na inwerkingtreding van de verordening. Burgers moeten geïnformeerd worden over de nieuwe regelgeving en moeten de gelegenheid krijgen om aan de regels te voldoen. Daarom zal het komende jaar in het teken staan van communicatie en voorlichting.

Plannen voor actieve toezicht en handhaving

1. Steekproefsgewijs controleren *naleving van de beleidsregels*
Op basis van informatie uit het registratiesysteem kunnen we controles uitvoeren om te bepalen of de verhuurder woonachtig is op het adres. Ook controleren we hoeveel personen de woning mag worden verhuurd in relatie tot de grootte van de woning.
2. Webscrapen
Met behulp van scrapen controleren we de naleving van het aantal verhuringen (max 60 dagen) en of woningen worden aangeboden zonder registratienummer.



Amendement: boetes afschrikwekkend en proportioneel

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 20 mei 2021 gezien het raadsvoorstel Besluit eerste wijziging Huisvestingsverordening in verband met wet toeristische verhuur, kenmerk 8619864

Constateernde dat:

bij het besluit tot herziening van de huisvestingsverordening in Bijlage 2 bedragen van bestuurlijke boetes worden opgenomen voor overschrijding van de regels voor toeristische verhuur,

Overwegende dat:

1. Er weliswaar al langer regels zijn voor toeristische verhuur maar dat de registratieplicht en meldplicht nieuw zijn,
2. Het wenselijk is dat boetebedragen afschrikwekkend maar ook proportioneel zijn,
3. De mogelijkheid voor het opleggen van een verhuurverbod aan notoire overtreders wordt ondergraven als je werkt met waarschuwingen en niet met proportionele bestuurlijke boetes,

Besluit:

1. Niet te werken met waarschuwingen, maar met proportionele en afschrikwekkende boetes
2. Voor beslispoint 1 f de volgende bedragen vast te stellen:

Overtreding	Artikel in de Huisvestingverordening	Kolom A Boete bij	Kolom B Boete bij	Kolom C Boete bij	Kolom D Boete bij
		1 ^e	2 ^e	3 ^e	4 ^e

		overtreding	overtreding	overtreding	overtreding en verder
Overtreding V Aanbieden woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	Artikel 3.3.2 HVV jo artikel 23a eerste lid Huisvestingswet	Eerste overtreding tot 1 juli 2022 €150,-- Eerste overtreding na 1 juli 2022 €350,-	€ 8.700,-.	€ 8.700,-.	€ 8.700,-.
Overtreding VI In gebruik geven woonruimte voor particulier e vakantieverhuur voor meer dan 60 dagen per jaar	Artikel 3.3.3 eerste lid HVV jo artikel 23b eerste lid Huisvestingswet	Bij overschrijding van 1 of 2 dagen € 150 per dag Bij overschrijding van meer dagen € 18.500	€ 21.750,-.	€ 21.750,-.	€ 21.750,-.
Overtreding VII In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantieverhuur zonder melding bij B&W	Artikel 3.3.3 tweede lid HVV jo artikel 23b tweede lid Huisvestingswet	€ 350,-	€ 8.700,-.	€ 8.700,-.	€ 8.700,-.
Overtreding VIII publiceren advertentie door dienstverlener na in	Artikel 3.3.3 vierde lid HVV jo artikel 23 e Huisvestingswet	€ 7.500	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700

kennisstelling bereik maximumcriterium verhuur.					
--	--	--	--	--	--

Ingediend door:

- Fred Dekkers, GroenL:inks

Annotatie Aandachtspunten raadsbehandeling 20 mei:

Vragen Groen Links (5.1.2E)

-Vraag: Klopt het dat er in de binnenstad een verruiming mogelijk is voor B&B's. Dat staat zo op de site namelijk ?

Antwoord: Dat klopt. In het vigerende bestemmingsplan is het volgende opgenomen voor B&B:

Artikel 4 Centrum-1

4.4.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. ten hoogste 5 bedden in ten hoogste 2 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning in gebruik houdt voor het wonen.

4.5.3 Verruiming gebruik bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 4.4.2 ten einde de regels met betrekking tot bed & breakfast te verruimen onder voorwaarde dat:

- a. ten hoogste 10 bedden in ten hoogste 4 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik dient te houden voor het wonen;
- c. de ontheffing niet mag worden toegepast in vrijstaande bijgebouwen.

Voor die verruiming is dus wel een ontheffing nodig, en er moet nog steeds minimaal 50% gewoon bewoond worden. (* we proberen nog te achterhalen hoeveel ontheffingen verleend zijn) **weinig tot geen ontheffingen omdat alle B&B past binnen het bestemmingsplan.**

Overigens staat er op www.utrecht.nl op 2 plaatsen informatie over B&B. De informatie zal met elkaar in overeenstemming worden gebracht volgens de meest actuele informatie.

-Vraag: waarom moet er volgens de nieuwe regels de hoofdbewoner altijd aanwezig zijn tijdens de verhuring van de Bed & Breakfast ? (kan dus niet even boodschappen doen ..)

Antwoord; In de begripsomschrijving (Wijziging Huisvestingsverordening) is B&B als volgt gedefinieerd: "Vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner een volgens het bestemmingsplan toegestaan deel van de woonruimte waar hij zelf ingeschreven staat, toeristisch verhuurt, terwijl hij zelf in de woonruimte aanwezig is".

We maken hierbij duidelijk onderscheid met particuliere vakantieverhuur. Omdat de hoofdbewoner tijdens het verhuren zelf aanwezig is en toezicht houdt (gasten ontvangt/ontbijtje verzorgd etc.) voorkomen we overlast door bijv feestende gasten en blijft de woning bewoond door de hoofdbewoner (in principe gedurende het hele jaar). **Er is dus een vorm van toezicht.** Daardoor mag er bij B&B ook het hele jaar door verhuurd worden. De aanwezigheid van de bewoner is dan wel essentieel. Uiteraard kan deze niet altijd aanwezig zijn. Hij/zij kan uiteraard wel boodschappen doen, maar in principe ben je thuis tijdens het verhuren.

-Vraag: Wat hebben we nu aan die nieuwe regelgeving, nu blijkt dat de afgifte van het registratienummer voorwaardenvrij moet zijn?

Antwoord: Het registratiesysteem maakt duidelijk op welke adressen toeristische verhuur van woningen plaatsvindt en wie de aanbieder is. **Het landelijke registratiesysteem houdt geen rekening met de lokale beleidsregels zoals wel/geen hoofdbewoner. Dus kan iemand een registratienummer aanvragen op een ander adres. Het registratienummer wordt dan afgegeven maar doordat wij deze gegevens kunnen analyseren kunnen we misbruik achterhalen. Ook is het mogelijk een registratienummer voor iemand anders aan te vragen. Maar degene voor wie het nummer wordt aangevraagd krijgt hiervan melding. Door het gebruik van DigiD (of KVK nr) is de aanvrager altijd te achterhalen.**

Al met al krijgen we als gemeente veel meer zicht op welke woningen er door wie verhuurd worden en kunnen we dit ook **gericht** controleren door de analyse van gegevens. Nu (voor de wijziging HVV) weten we helemaal niets op adres niveau.

Bovendien geeft het voorgestelde meldsysteem per overnachting grip op het probleem van de particuliere vakantieverhuurders die meer dan 60 nachten verhuren. We kunnen o.a. de platforms verzoeken deze advertenties dicht te zetten als de 60 nachtegrens bereikt is. De boetebedragen zijn bovendien serieus te noemen zodat een verhuurder niet lichtzinnig tot misbruik zal besluiten.

- Vraag: Wat kunnen we doen aan goed verhuurderschap ?

Antwoord: We kunnen hier op verschillende manieren op inzetten:

- De Utrecht Host Club geeft veel informatie over Goed Gastheerschap (zie de site van de Host Club Utrecht).

-De Platforms besteden hier ook steeds meer aandacht aan, zo heeft Airbnb een hotline waar omwonenden klachten/signalen kunnen melden.

-Bij "zware" overlast kan men natuurlijk de politie bellen.

-In 2018 zijn de Beleidsregels "Particuliere Vakantieverhuur vastgesteld". In artikel 3.4 is over overlast het volgende opgenomen:

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.

Op basis van dit artikel kan de gemeente in geval van meldingen van overlast handhavend optreden.

Onderbouwing voor het afwijzen van het amendement voor de vergunningplicht

De Wet toeristische verhuur van geeft de gemeente de mogelijkheid om in de Huisvestingsverordening aanvullende instrumenten op te nemen. Hiermee kunnen wij beter toezien en zo nodig handhaven op toeristische verhuur en ongewenste effecten voorkomen of beperken.

Het vastleggen van deze instrumenten in de verordening moet voldoen aan vereisten van proportionaliteit (is het instrument in verhouding tot het te dienen doel), subsidiariteit (kan het doel bereikt worden met een minder ingrijpend instrument) en doeltreffendheid (draagt het instrument daadwerkelijk bij aan het beleidsdoel).

De eenmalige registratieplicht zal sowieso ingevoerd moeten worden om gebruik te kunnen maken van de andere mogelijkheden die de wet biedt.

Bovendien is dit in lijn met Amendement A-16. De Utrechtse gemeenteraad heeft in maart 2018 unaniem met dit ingestemd (vakantieverhuurders moeten zich op een laagdrempelige manier vooraf te registreren). De meldplicht geeft inzicht om handhavend te kunnen optreden bij het overschrijden van de 60 dagen.

Naar verwachting kan met deze registratie- en meldplicht voldoende grip gehouden worden op het gebruik van woningen voor toeristische verhuur. Ook bieden twee instrumenten voldoende handvatten om handhavend op te treden. Een vergunningplicht zorgt voor lasten voor burgers en een aanzienlijke kosten voor de gemeente. Wij zien dit als onwenselijk omdat wij denken voldoende sturing te hebben de eerst genoemde middelen. Een vergunningplicht kan bovendien altijd nog op een later moment worden ingevoerd, wanneer de situatie in gebieden daar om vraagt.

- Indien toch gekozen wordt voor een vergunningensysteem zal de gemeentelijke organisatie hiervoor capaciteit (circa 2.000 vergunningsaanvragen) moeten vrijmaken...

Nog aanvullen wetgevingsjurist

5.1.2E

Men maakt of een centrale belangenafweging, of een individuele belangenafweging. Beter gezegd: als gemeente beoordeel je elke vergunningaanvraag voor toeristische verhuur individueel op leefbaarheid en/of schaarste of je maakt een centraal systeem (meestal quota/maxima) waaraan je de vergunning beoordeelt. Het is een van de twee, je kan niet centraal en individueel beoordelen.. **TIP: Gebruikmaking van quota is eerlijker en veel gebruiksvriendelijker. In rechtszaken wordt namelijk verplicht om individueel te motiveren op leefbaarheid en schaarste hetgeen erg moeilijk en arbeidsintensief is. Quota zijn eenmalig wat werk om gedegen op te zetten, maar zijn daarna zeer eenvoudig voor burger en overheid om te begrijpen en uit te voeren.**

Zie: ECLI:NL:RVS:2017:3262 rechtsoverweging 3.2.

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2017:3262>

Aanvullende Vraag & Antwoord D'66 5.1.2E inzake inning
Toeristenbelasting;

Vraag:

Het grootste voordeel van het innen van de belasting via BghU is dat de directe relatie tussen de belastingheffende overheid en de belastingplichtige gehandhaafd blijft. Dit is van belang voor de rechtszekerheid van de belastingplichtige. Kun je dit verder concretiseren?

Antwoord:

- *Bij het heffen van de toeristenbelasting doet de belastingplichtige aangifte en stelt de heffingsambtenaar vervolgens de belasting vast door middel van een aanslag. Deze aanslag biedt de belastingplichtige de mogelijkheid om in bezwaar te komen, waarmee de heffingsambtenaar kan worden verzocht de vastgestelde aanslag te heroverwegen. Dat is bijvoorbeeld van belang indien van de aangifte wordt afgeweken. Daarnaast bestaat er rechtsingang om als de uitspraak op bezwaar niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd, de aanslag aan de belastingrechter voor te leggen. Voor zowel bezwaar als (hoger) beroep is het daarom van belang dat er een aanslag wordt opgelegd door de heffingsambtenaar. Als de belasting rechtstreeks door een platform zoals Airbnb wordt geïnd en afgedragen, is er geen sprake van een aanslag die aan een individuele belastingplichtige wordt opgelegd. Omdat het platform zelf ook niet belastingplichtig is, wordt ook aan het platform geen aanslag opgelegd. Er is in dat geval dus geen grondslag om in bezwaar of (hoger) beroep te komen, indien de belastingplichtige, om welke reden dan ook, het oneens is met de afgedragen belasting en daarmee wordt aan de belastingplichtige een belangrijk deel van de rechtsbescherming ontnomen.*

Naast het genoemde argument van de rechtszekerheid belastingplichtige spelen ook nog:

- *Geen totale transparantie door platform op opbrengst dus geen controle op inkomsten*
- *Deal zou dan ook gesloten moeten worden met andere platforms*
- *Door registratieplicht wordt overzicht aan te schrijven adressen compleet. Door meldplicht per verhuring op termijn, is ook nog vereenvoudiging mogelijk. Belastingheffing voor particuliere vakantieverhuurders is mogelijk te koppelen aan meldsysteem.*

Juist met de aanstaande registratieplicht vervalt de noodzaak voor een deal met platforms als Airbnb . We krijgen door deze registratieplicht immers een compleet overzicht van alle verhuurders die aan toeristische verhuur van woningen doen dus kan de BGHU hierdoor alle verhuurders aanschrijven. De meldplicht per verhuring op termijn biedt wellicht mogelijkheden om direct via het meldsysteem toeristenbelasting te heffen (alleen voor de particuliere vakantieverhuurders!) maar dit moeten we de komende maanden nog verder onderzoeken. (welke mogelijkheden biedt het meldsysteem? Wat kunnen we dan met de BGHU hiermee bereiken ? Het meldsysteem per overnachting moet nog ontwikkeld worden)

Vervolgvrage

Wie is in essentie de belastingplichtige van toeristenbelasting? Is dat de toerist en is de verhuurder in dit geval een tussenpersoon? Of is dit de

verhuurder? En voorkom je door direct innen aan de voorkant, niet juist ook fouten waardoor er minder bezwaar en beroep aangetekend hoeft te worden?

Daarnaast vraag ik me af hoe vaak het voorkomt dat bijvoorbeeld hotels, Bnb's, particuliere verhuurders bezwaar of beroep aantekenen en wat daar dan de reden voor is?

Antwoord:

Belastingplichtig voor de toeristenbelasting is degene die verblijf biedt. In dit geval dus de verhuurder. De belastingplichtige mag de belasting verhalen op degene aan wie het verblijf geboden wordt, dus de toerist.

De belasting wordt betaald over de overnachtingsprijs. Als voor ontbijt, fietsverhuur of andere zaken apart wordt betaald, dan geldt daarvoor dat deze niet onder de belastingplicht vallen.

Het innen vooraf voorkomt niet noodzakelijkerwijs fouten. Het zou wellicht zelfs kunnen voorkomen dat de op een platform overeengekomen prijs ook zaken bevat die niet onder de overnachtingsprijs vallen en dus eigenlijk ook niet onder de belastingplicht vallen.

De toeristenbelasting kent relatief weinig belastingplichtigen. Bezwaar komt dan ook niet vaak voor. Het gaat er in dit geval echter om dat de belastingplichtige wel de kans moet hebben om in bezwaar te komen, als die noodzaak om welke reden dan ook toch gevoeld wordt.

Doel-/werking registratiesysteem:

Tijdens de behandeling was er verwarring over de regelgeving en het doel van het registratiesysteem. Doel van het registratiesysteem is dat de gemeente zicht krijg op de adressen waar toeristische verhuur plaatsvindt. In het Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte is in artikel 5 vastgelegd dat "aan het afgeven van registratienummers geen voorwaarden worden verbonden". Dus er wordt aan iedereen die een nummer aanvraagt met een geldige identificatie een registratienummer toegestuurd zonder extra check of deze persoon daar daadwerkelijk woont. **Daarmee is dus nog niet gewaarborgd dat de verhuur via het registratienummer volgens de regels plaatsvindt maar kan de gemeente door aanvullende analyses/controle wel ontdekken waar 'misbruik' plaatsvindt.**

Kamerverhuur:

Kamerverhuur is in dit verband een verwarrende term. Een raadslid (5.1.2E) gaf bijvoorbeeld herhaaldelijk aan "dan valt kamerverhuur er niet onder". Het verhuren van kamers aan toeristen is alleen toegestaan indien er sprake is Bed & Breakfast (volgens de regels van het bestemmingsplan, hoofdbewoner is thuis) of Particuliere Vakantieverblijf.

(woonruimte wordt verhuurd tijdens de afwezigheid van hoofdbewoner max 60 dagen).

Voor beide vormen van toeristische verhuur van woonruimte is een eenmalige registratie nodig. En bij invoering van de meldplicht per verhuring is voor de particuliere vakantieverhuur melding vereist van iedere verhuring.

Annotatie Commissie S&R 15 april '21

Context:

Het voorstel is om een verbod in de huisvestingsverordening op te nemen om woonruimte zonder vermelding van het registratienummer aan te bieden voor alle vormen van toeristische verhuur. Dat betekent dat dit verbod gaat gelden voor zowel particuliere vakantieverhuur als voor Bed & Breakfast en andere tijdelijk verhuur aan personen die niet ingeschreven staan in de gemeentelijke basisadministratie. Daarnaast wordt voorgesteld om voor vakantieverhuur het maximum van 60 nachten per jaar dat de gemeenteraad in 2018 heeft vastgesteld, ook in de huisvestingsverordening op te nemen en het college de bevoegdheid te geven op een nader te bepalen tijdstip voor vakantieverhuur ook een meldplicht per verhuring in te stellen.

Met de registratieplicht en de meldplicht per verhuring kunnen we woonruimten beter beschermen tegen ongewenste effecten van de toeristische verhuur en hebben we betere handvatten om op te treden bij overlast. Het opnemen van een registratieplicht en een meldplicht in de Huisvestingsverordening is dan ook noodzakelijk om grip te houden op het gebruik van de Utrechtse woningvoorraad. Een vergunningplicht is daarvoor nu nog een te zwaar instrument en kan pas worden ingevoerd wanneer aangetoond wordt dat de registratieplicht en meldplicht onvoldoende effect blijken te sorteren. De meldplicht per verhuring kan pas in werking treden, wanneer het meldsysteem is ingericht en er extra middelen voor het toezicht en handhaving op deze meldplicht beschikbaar zijn.

Algemeen:

De enorme groei van de toeristische verhuur van woningen is relatief nieuw. Afgelopen jaren hebben we in G4 verband samengewerkt om nieuwe wetgeving voor elkaar te krijgen waardoor we grip houden op de excessen van toeristische verhuur. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe

wet en regelgeving. Uiteraard zijn er nog steeds situaties te bedenken waar misbruik mogelijk is. Maar de registratie- en op termijn de meldplicht per verhuur zijn wel een grote stap vooruit. Met het ministerie van BZK is besproken dat we monitoren of deze instrumenten ons voldoende gaan helpen. Opschaling/aanpassing is mogelijk als blijkt dat deze instrumenten niet voldoende grip/controle geven.

Technische Briefing:

Afgelopen dinsdag is er een technische briefing geweest. De vragen met antwoorden van deze briefing zijn bijgesloten (onderaan dit document bijlage 1).

Tijdens deze briefing bleek er soms toch verwarring te zijn over de begrippen (Toeristische Verhuur, B&B, Particuliere Vakantieverhuur etc) en de instrumenten die de wet nu biedt. Voor deze Annotatie hebben nog even alles in 1 overzicht gezet. Dit overzicht is bijgevoegd (bijlage 2)

Tav de briefing zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- Financiering benodigde T&H voor naleving registratie- maar vooral de meldingsplicht:

We hebben aangegeven dat de benodigde kosten circa € 150.000 - € 175.000,- bedragen en dat het college hier bij de integrale afweging VJN op terugkomt.

-Het Registratie systeem. Vragen over de check/controle op de afgifte van het registratienummer en daarmee controle te hebben op misbruik. Hierop is het volgende antwoord nog nagestuurd naar de commissieleden. Het registratiesysteem moest van de wetgever **voorwaardenvrij** zijn. Dus de controle op de afgifte van een nummer is beperkt maar we krijgen wel toegang tot de gegevens wie er waar aanvraagt waardoor controle achteraf door VTH wel degelijk mogelijk is .

Op 14/4 nagestuurd aan de commissieleden:

Het registratiesysteem:

Het registratiesysteem (miv 1 juli) geldt voor alle vormen van toeristische verhuur. Het registratienummer kan per 1 juli aangevraagd worden op een landelijke website. Een verhuurder doet dit 1 keer en het is gratis. De nummers worden direct toegestuurd zodat verhuurders dit nummer in de

advertentie op platforms als Airbnb & Booking.com kunnen vermelden. Hierdoor weet de gemeente op welke adressen toeristische verhuur plaatsvindt (is nu niet het geval).

Het registratienummer kan worden aangevraagd door een bewoner van het betreffende adres of door iemand anders met toestemming van de bewoner. De aanvrager identificeert zich met DigiD of een rechtspersoon met eHerkenning.

Het registratiesysteem koppelt het verstrekte registratienummer aan het BagID (Basisadministratie Adressen en Gebouwen) van het betreffende adres. In het Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte is in artikel 5 vastgelegd dat "aan het afgeven van registratienummers geen voorwaarden worden verbonden". Dus er wordt aan iedereen die een nummer aanvraagt met een geldige identificatie een registratienummer toegestuurd zonder extra check of deze persoon daar daadwerkelijk woont.

Een (gedeeltelijke) woning verhuren als B&B, waarbij de bewoner zelf niet aanwezig is:

Een van de vragen gisteren ging over de situatie dat een eigenaar zijn/haar woning geheel of deels (enkele kamers) verhuurd terwijl hij/zij zelf niet aanwezig is. In praktijk komen we dit type onduidelijke verhuursituaties tegen. Feitelijk verhuurt hij/zij dan als Particuliere vakantieverhuur omdat hij/zij niet aanwezig is tijdens de verhuur. Het 60 dagencriterium is dan van toepassing en in de toekomst zal deze verhuurder de verhuringen moeten melden als de meldplicht per verhuring inwerking treedt. Een verhuurder die dat niet doet overtreedt daarbij de regels en loopt het risico bij constatering van 'niet melden' direct beboet te worden. Na 3 boetes binnen periode van 5 jaar kan een verhuurverbod van maximaal 1 jaar worden opgelegd. In praktijk verwachten we onduidelijke verhuursituaties aan te treffen.

Aanvullende vragen PVDA

PvdA wil van 60 naar 30 nachten zoals in Amsterdam. Graag wat zakelijke argumenten waarom we dit niet zien zitten.

-60 nachten zijn in 2018 onderbouwd op grond van wat in het algemeen als passend en redelijk werd gezien voor het toestaan van vakantieverhuur binnen woonbestemming ook in relatie tot leefbaarheid.

-Aantal van 60 ook op basis van het maximaal aantal nachten dat iemand gezien de vakanties en weekenden logischerwijs kan verhuren vanuit een woning waar je woont/ hoofdverblijf houdt

-Tot nu geen signalen dat 60 teveel is (leefbaarheidsklachten)

- In lijn met Rotterdam, ook 60 en qua grote veel meer een vergelijking met Utrecht dan Amsterdam (10 X zoveel actieve verhuurders)

- Ook met een maximum van 60 nachten is het commercieel opkopen van panden niet lucratief, dus zo bescherm je de woningvoorraad.

- Zal juridisch ook heel lastig worden om de noodzaak voor eventuele beperking naar 30 nachten te onderbouwen (zeker nu ivm Corona).

Hoeveel vergunningen zijn er nu voor short stay afgegeven?

-Er zijn enkele vergunningen tot nu 4 vergunningen afgegeven waarvan 2 tijdelijke voor 32 eenheden en 2 permanente voor 36 eenheden.

Vlak voor de peildatum 1 april zijn er 37 aanvragen ingediend voor een tijdelijke vergunning op grond van de overgangssituatie. Deze moeten nog beoordeeld worden.

Telefonische vraag 15/04 5.1.2E D'66

Nav antwoord technische briefing op de vraag waarom wij geen gebruik maken van de oproep Airbnb om de Toeristenbelasting via het platform te innen. D'66 overweegt een motie / toezegging hierin te bewegen. Daarom nogmaals uitgelegd waarom wij dit niet doen:

Het grootste voordeel van het innen van de belasting via BghU is dat de directe relatie tussen de belastingheffende overheid en de belastingplichtige gehandhaafd blijft. Dit is van belang voor de rechtszekerheid van de belastingplichtige. Als de belastingplichtige wel toeristenbelasting betaalt, maar geen (individuele) aanslag ontvangt kan de situatie ontstaan dat deze belastingplichtige bij twijfel aan de juistheid van de verschuldigde belasting zijn of haar zaak niet in bezwaar of beroep kan voorleggen en bepleiten. Dit is in strijd met wet- en regelgeving, onder meer de Algemene wet bestuursrecht en de Algemene Wet inzake Rijksbelastingen.

Vervolg vraag is waarom Amsterdam daar wel voor heeft gekozen?

Blijkbaar hecht Amsterdam op dit punt minder aan de rechtszekerheid van de belastingplichtige. In Amsterdam speelt bovendien dat het om heel veel geld gaat, vergelijk circa 2.000 verhuurders in Utrecht tegen 20.000 in Amsterdam. (Mogelijk laat Amsterdam het grote financiële belang prevaleren)

Naast het genoemde argument van de rechtszekerheid belasting plichtige spelen ook nog:

- Geen totale transparantie door platform op opbrengst dus geen controle op inkomsten

- Deal zou dan ook gesloten moeten worden met andere platforms

- Door registratieplicht wordt overzicht aan te schrijven adressen compleet! Door meldplicht per verhuring op termijn, is ook nog vereenvoudiging mogelijk. Belastingheffing voor particuliere vakantieverhuurders is mogelijk te koppelen aan meldsysteem.

Aanvullende vragen 5.1.2E (groen Links).

1, Ik begrijp uit je mail dat er ook sprake is van vakantieverhuur als er een deel van de woning kortdurend verhuurd worden bij afwezigheid van de hoofdbewoner?

Dat klopt.

2. Het raadsbesluit is niet in overeenstemming met de wet en de verordening over het aantal overtredingen waarna verbod voor een jaar opgelegd kan worden. Volgens mij moet de formulering niet zijn na drie overtredingen, maar bij (constatering van) een derde overtreding (terwijl er al twee keer een bestuurlijke boete is opgelegd).

Dat Klopt ook, maar hierbij wacht ik nog even op een antwoord van een juridisch medewerker.

3. Iedereen kan een registratie aanvragen. Kan er maar één registratie per woonruimte zijn? We kunnen blijkbaar geen voorwaarden stellen. Op welke manier kunnen we zorgen dat we weten of de registratie bedoeld is voor vakantieverhuur of B&B. Kunnen we bij de melding vragen wie de bewoner is.

Het registratie systeem kan maar één registratienummer per digid per adres toekennen. Verder is het voorwaardenvrij idd.

*Wel mogen we **facultatieve** vragen opnemen die niet privacy gevoelig zijn. In het landelijk registratiesysteem is de vraag of het registratienummer wordt aangevraagd voor een Bed & Breakfast toegevoegd. Als deze vraag niet wordt beantwoord wordt er toch een registratienummer toegekend.*

We mogen bij de melding niet vragen wie de bewoner is. De gemeente heeft de mogelijkheid achteraf in de handhavingsomgeving uiteraard wel onderzoek doen naar de relatie aanvrager / bewoner.

Bijlage 1

Vragen voor technische briefing Toeristische verhuur (13 april) .

1. Registratiesysteem: Wat moet er nog gebeuren om een werkend registratiesysteem te hebben? Wanneer kan het in werking treden? *Aansluiten op het landelijke initiatief onder regie VNG. Vanaf 1 mei kunnen we het systeem in Utrecht Testen. Definitieve inwerkingtreding 01-07-2021.*
De gemeente Amsterdam is opdrachtgever van dit systeem en heeft het vanaf 1 april in gebruik genomen.
2. Meldingssysteem: Wat moet er nog gebeuren om een werkend meldingssysteem te hebben? Wanneer kan dat in werking treden? Wat zijn de investerings- en exploitatiekosten van een meldingssysteem? Waarom delegatie invoeren meldingsplicht aan College? Waarom ook uitstellen inwerkingtreding artikel 3.3.3. lid 4 (geen plaatsing op platform bij overschrijding 60 dagen)

Meldsysteem moet nog ontwikkeld worden, onder regie van de VNG samen met andere steden, mogelijk wordt het registratiesysteem doorontwikkeld. Inwerktreden vanaf begin 2022. Kosten nog niet bekend. Delegatie meldplicht aan college zodat we de meldplicht beschikbaar hebben in de huisvestingsverordening (wordt nu aangepast) en kunnen inzetten zodra we over een goed werkend meldsysteem en de middelen voor toezicht en handhaving beschikken. De bevoegdheid om op grond van dit artikel 3.3.3 lid 4 te kunnen te handelen is gekoppeld aan de invoering van het nachtcriterium en de invoering van de meldplicht per verhuur. We kunnen dit dus pas toepassen als de meldplicht per verhuur is ingevoerd. Uiteraard kunnen we bij constatering van overschrijding van het nachtcriterium wel handhaven op grond van het bestemmingsplan en kunnen we een platform 'vragen' de advertenties van het betreffende adres te weigeren.

3. Toeristenbelasting: Kan het meldingssysteem tevens gebruikt worden voor inning van de toeristenbelasting? Hoe wordt op dit moment en tot in werking treden van het registratiesysteem de toeristenbelasting geïnd?

Het meldsysteem per overnachting kan mogelijkheden bieden om de heffing van de toeristenbelasting te vereenvoudigen. In samenwerking met de BGHU gaan we de mogelijkheden voor Utrecht met het nog te ontwikkelen meldsysteem verkennen. Door het registratiesysteem krijgen we sowieso zicht op de adressen waar toeristische verhuur plaatsvindt waardoor de BGHU alle adressen kan aanschrijven voor het doen van een aangifte. Op dit moment dienen verhuurders zelf te melden dat ze belastingplichtig zijn bij de Bghu.

De BGHU doet aanvullend zelf onderzoek om verhuurders in beeld te krijgen die zich niet melden.

4. Hoe verhoudt de geïnde belasting in verband met toeristenverhuur zich tot het aantal overnachtingen in de Airbnb monitor

De BGHU maakt geen onderscheid naar type betaler (hotel, B&B of particuliere vakantieverhuur). Dus we kunnen uit het belastingbestand niet de toeristische verhuur selecteren.

5. Wat zijn de voor- en nadelen van innen van toeristenbelasting door BIGHU zelf i.p.n. door platforms als Airbnb? Welke overwegingen heeft de gemeente hierbij gemaakt?

Het grootste voordeel van het innen van de belasting via BghU is dat de directe relatie tussen de belastingheffende overheid en de belastingplichtige gehandhaafd blijft. Dit is van belang voor de rechtszekerheid van de belastingplichtige.

Als de belastingplichtige wel toeristenbelasting betaalt, maar geen (individuele) aanslag ontvangt kan de situatie ontstaan dat deze belastingplichtige bij twijfel aan de juistheid van de verschuldigde belasting zijn of haar zaak niet in bezwaar of beroep kan voorleggen en bepleiten.

Dit is in strijd met wet- en regelgeving, onder meer de Algemene wet bestuursrecht en de Algemene Wet inzake Rijksbelastingen. Om die reden is er geen overeenkomst met platforms als Airbnb gesloten. Op dit moment stuurt de BghU iedere belastingplichtige een aanslag, waartegen bezwaar en beroep open staat. Degenen die vermoedelijk belastingplichtig zijn krijgen van de BghU een uitnodiging tot het doen van aangifte.

Voordeel van het innen via de platforms is dat ervan uitgegaan mag worden dat over alle verhuringen toeristenbelasting wordt betaald. De BghU spant zich nu in om het belastingbestand zo volledig mogelijk te hebben en te houden door zelf controles uit te voeren. Echter, als de registratieplicht er eenmaal is, wordt op die manier ook een volledig belastingbestand bereikt.

6. hoeveel fte is men kwijt aan het (toezien op) de inning van toeristenbelasting voortkomend uit vakantieverhuur door particulieren?

Deze werkzaamheden vallen binnen de reguliere heffings- en invorderingswerkzaamheden van de BghU en maken deel uit van de bedrijfsvoering van de BghU waarvoor de gemeente jaarlijks een vergoeding aan de BghU betaalt.

Doordat ook andere deelnemers in de BghU toeristenbelasting hebben, worden deze kosten ook met hen gedeeld.

Het is niet aan te geven hoeveel tijd specifiek aan de controle uit particuliere verhuur in Utrecht wordt besteed.

7. Hoe ziet de handhaving eruit als een locatie op meer dan 1 platform wordt aangeboden. De verhuurtermijn van 60 dagen geldt als totaal voor alle platforms gezamenlijk. Maar hoe houden die overzicht als de verhuur niet via hen loopt

De 60 nachten regel geldt uiteraard voor het gebruik op alle platforms. Dus gebruikers moeten iedere overnachting melden als het meldsysteem inwerking treedt. Wanneer de teller op een bepaald adres het maximum bereikt kunnen wij alle actieve platforms in Utrecht informeren en vragen niet langer advertenties van dit registratienummer te plaatsen. Uit een analyse weten we dat Airbnb momenteel verreweg de meeste verhuringen faciliteert .

8. Handhaving: Wat zijn de te verwachten kosten van handhaving? Kunnen deze kosten gefinancierd worden uit opbrengsten van toeristenbelasting, toeristische boetes of leges bij registratie, melding of vergunning? Hoe en wanneer denkt het college de kosten van handhaving te regelen?

Afhankelijk van de intensiteit van de inzet van handhaving bedragen deze kosten circa € 150.000,- a € 175.000,- . De opbrengsten uit de toeristenbelasting vloeien deels naar de algemene middelen en zijn geen directe dekkingsbron. De inkomsten voor boetes en dwangsommen zijn lastig in te schatten en daarmee een risico's als

dekkingsbron. Het is gemeentelijk beleid om boetes en dwangsommen niet in te zetten als dekkingsbron, omdat het dan binnen de handhaving een doel op zich gaat worden.

Overigens is in de wet opgenomen dat het verbod om zonder nummer woonruimte aan te bieden voor bestaande vakantieverhuurders pas geldt na 6 maanden na de inwerkingtreding van de verordening. Het college komt er bij het integrale voorstel voor de Voorjaarsnota op terug.

9. Tegengaan overlast: Hoe bieden registratieplicht en meldingsplicht handvatten om overlast van toeristische verhuur tegen te gaan? Biedt een vergunningsplicht niet meer mogelijkheden om eisen te stellen aan goed verhuurderschap en goed nabuurschap en om in te grijpen bij overlast? Wat voor mogelijkheden zijn er nu om melding te maken van overlast van toeristische verhuur? Wat voor mogelijkheden hebben omwonenden om informatie op te vragen of een woning legaal gebruikt wordt voor Toeristische verhuur of Short Stay? Hoe geven we mensen die melding van overlast willen maken het vertrouwen dat er ook iets met die meldingen gebeurt? Hoe worden op dit moment meldingen i.v.m. vakantieverhuur verwerkt?

Overlast kan ontstaan wanneer woningen continue als (illegaal) hotel worden gebruikt. Een meldplicht kan een preventieve werking hebben en door handhavend op te treden bij het overschrijden van het dagencriterium kunnen we structurele verhuur tegengaan.

Dat is juist. De gemeente kan voorwaarden stellen in de vergunning. Een vergunning betekent meer regeldruk voor de aanbieders (zie argumentatie aangeleverd om voor alsnog af te zien van de vergunning). We verwachten dat het houden van grip bereikt kan worden met een registratie- en meldplicht. Ook bieden de registratie- en meldplicht voldoende handvatten om handhavend op te treden. Een vergunningplicht is nu nog een te zwaar instrument en kan pas worden ingevoerd wanneer aangetoond wordt dat de registratieplicht en meldplicht onvoldoende effect blijken te sorteren. Een vergunningplicht kan altijd nog worden ingevoerd, bijvoorbeeld wanneer de situatie in gebieden daar om vraagt.

Iedereen kan een melding maken bij de gemeente via <https://utrecht.slimmelden.nl/#/home>. Als we constateren dat er niet verhuurd wordt volgens de beleidsregels, dan bestaat de mogelijkheid om hiertegen handhavend op te treden.

- Wat voor mogelijkheden hebben omwonenden om informatie op te vragen of een woning legaal gebruikt wordt voor Toeristische verhuur of Short Stay?

Daarvoor kan contact opgenomen worden met het KCC

- Hoe geven we mensen die melding van overlast willen maken het vertrouwen dat er ook iets met die meldingen gebeurt?

Meldingen nemen wij altijd in behandeling en indien de melder aangeeft dat hij graag op de hoogte wordt gehouden van de voortgang van het dossier, dan informeren wij de melder wanneer we de overlastsituaties hebben opgepakt en afgerond.

- Hoe worden op dit moment meldingen i.v.m. vakantieverhuur verwerkt?

Via de reguliere werkwijze. Meldingen komen binnen via utrecht.slimmelden.nl en worden vervolgens verwerkt in het zaaksysteem.

10. Professionalisering en overschrijding 60 dagen: In de Airbnb monitor zien we structurele professionalisering en overschrijving van de 60 dagen termijn. Hoe denkt de gemeente met en zonder meldingsplicht deze ontwikkelingen tegen te gaan?

Ook nu geldt de voorwaarde dat het aantal nachten verhuur niet meer dan 60 nachten per kalenderjaar bedraagt. Zonder meldplicht is handhaven inderdaad niet goed mogelijk. We komen alleen excessen die veel overlast veroorzaken op het spoor en we kunnen geen bestuurlijke boete opleggen. Middels de meldplicht krijgen we zicht op het aantal overnachtingen en kunnen we bijv. platforms verzoeken advertenties van bepaalde adressen niet meer toe te staan. Ook kunnen we bij controle optreden tegen het 'niet melden' van gasten.

- a. Uit onderzoek blijkt dat ongewenste stijging van huizenprijzen en huren voor een deel voortkomen uit toenemende activiteiten van beleggers die woningen niet zelf bewonen. Een deel van die beleggers proberen inkomsten te verhogen door woningsplitsing/omzetten en door (al of niet legale) Short Stay en toeristische verhuur.
- b. Heeft de gemeente zicht op in hoeverre hier in Utrecht sprake van is?

VTH heeft in 2018 incidenteel administratief leegstaande woningen onderzocht. Deze panden worden in de praktijk vaak wel bewoond of gebruikt en veelal betrof het short stay.

Daarnaast hebben we hier signalen over ontvangen van wijkbureau Binnenstad. Woningen zouden voor andere doeleinden worden gebruikt dan toegestaan en hierdoor wordt de druk op de leefbaarheid in de binnenstad alsmaar groter.

11. Short Stay: Welke gevolgen heeft dit raadsbesluit voor Short Stay?

De eenmalige registratieplicht voor toeristische verhuur geldt dadelijk ook voor het aanbieden van short stay in woningen. Door de geregistreerde adressen te controleren kunnen we short stay situaties controleren en handhavend optreden bij illegale situaties.

Wij krijgen signalen dat woonruimte die (al of niet legaal) voor Short Stay wordt verhuurd ook voor kortdurende vakantieverhuur worden aangeboden via platforms als Airbnb? Klopt het dat dit in principe niet mogelijk is omdat particuliere verhuur alleen mogelijk is door een vaste bewoner?

Dat Klopt.

Heeft de gemeente zicht op in hoeverre dit in Utrecht gebeurt?

Nee. Op het moment hebben wij hier niet goed zicht op.

12. Hoe verhouden de 5 aangevraagde vergunningen voor Short Stay met de feitelijk aanwezige Short Stay locaties?

In de laatste week voor de peildatum 1 april zijn er tientallen vergunningen aangevraagd, deze worden momenteel beoordeeld.

Bijlage 2:

	Registratieplicht	Meldingsplicht	Vergunningsplicht
Wat is het?	<p>Voor het aanbieden van een woning voor toeristische verhuur wordt via het registratiesysteem een nummer aangevraagd.</p> <p>Het registratienummer wordt aan iedereen toegekend met een geldige DigiD, zonder een check of deze persoon er daadwerkelijk woonachtig is. Reden: BZk eist uitgifte van nummers is voorwaardevrij.</p>	<p>Iedere overnachting in een woning voor toeristische verhuur moet in een meldingssysteem worden aangemeld</p>	<p>Aanbieders moeten een vergunning aanvragen voor het verhuren van hun woning in gebieden waar de negatieve neveneffecten, zoals de druk op de leefbaarheid en de woningmarkt als gevolg van deze toeristische verhuur ernstig zijn en een registratie- of meldplicht, geen soelaas bieden of niet effectief zijn.</p>
Wat kan je er mee?	<ul style="list-style-type: none"> - Door de registratieplicht wordt de informatiepositie van de gemeente verbeterd, waardoor gericht en effectief kan worden gehandhaafd. - Het systeem geeft zicht op alle aangeboden woningen. (ook handig 	<ul style="list-style-type: none"> - negatieve effecten van de toeristische verhuur op de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid kunnen worden beperkt. - je kan toezien op het niet overschrijden van 60 nachten - je kan sancties 	<ul style="list-style-type: none"> - het onder voorwaarden toestaan van verhuur en daarmee het realiseren van een balans tussen wonen en de toeristische verhuur van woonruimte - Aan het aantal vergunningen kan een

	<p>voor Bghu ivm heffing Toeristenbelasting)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verhuur zonder registratienummer is verboden. - de gemeente kan nagaan of de woning voldoet aan de geldende wet- en regelgeving voor verhuur - platforms mogen geen advertentie zonder registratienummer opnemen. - meldingen van overlast zijn makkelijker naar het juiste adres te herleiden 	<p>koppelen aan geconstateerde overschrijding (aanbieder voor langere tijd blokkeren)</p>	<p>maximum gesteld worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er kan voor gekozen worden in bepaalde gebieden of perioden geen vergunningen af te geven
Wat kan je er niet mee?	<ul style="list-style-type: none"> - toezien op 60-nachten criterium 	<ul style="list-style-type: none"> - verhuur in bepaalde delen van de stad beperken - voorwaarden verbinden 	<ul style="list-style-type: none"> - het instellen van een totaalverbod voor toeristische verhuur -Invoering is pas mogelijk als de noodzaak aangetoond kan worden “waarom niet effect bereiken met registratie- en meldplicht”
Handhaving	<ul style="list-style-type: none"> - de gemeente weet waar zij toezicht moet houden om vervolgens te kunnen handhaven met behulp van de adresgegevens van de registratie - Aanbieden zonder registratienummer is verboden: direct handhaafbaar - Binnen de prioritering van de huidige middelen voor toezicht en handhaving kan passief (op basis van klachtmeldingen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Met de eenmalige registratie is een overschrijding van het aantal verhuringen niet aan te tonen. De enige methode zou zijn door elke dag fysiek te controleren. Dat is qua capaciteit niet uitvoerbaar. Een meldplicht per verhuring verbetert de effectiviteit en efficiency van het toezicht aanzienlijk. - Met de meldplicht kan je handhaving beter richten: iedere 	

	<p>worden gehandhaafd op de registratieplicht maar is nog niet voorzien in de extra taak van de meldplicht uit te voeren.</p>	<p>verhuring zonder melding is direct strafbaar (ongeacht of het er meer dan 60 zijn).</p> <p>- We kunnen de platformen een publicatieverbod opleggen van een adres wanneer max termijn heeft bereikt</p>	
--	---	---	--

Besluit tot eerste wijziging van Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 maart 2021 kenmerknummer 8619864;

Gelet op hoofdstuk 4, paragraaf 1a. van de Huisvestingswet 2014;

Overwegende dat;

- de gemeenteraad op 8 maart 2018 heeft besloten dat in Utrecht, zodra dat wettelijk mogelijk wordt, een registratieplicht moet gelden voor particuliere vakantieverhuur en dat voor deze vorm van verhuring een maximum gesteld wordt van 60 nachten per jaar.
- uit monitoring van de Universiteit Utrecht blijkt dat een groot deel van de verhuurders dit maximum van 60 nachten niet naleeft.
- toezicht en handhaving op de regels nu niet goed kan plaatsvinden vanwege het ontbreken van de benodigde adres- en verhuurgegevens.
- de 'Wet toeristische verhuur van woonruimte' per 1 januari 2021 in werking is getreden en deze wet de gemeenten de mogelijkheid geeft om regels voor toeristische verhuur in de Huisvestingsverordening op te nemen, te weten een registratieplicht, een maximum aantal nachten voor vakantieverhuur, een meldplicht per verhuring en een vergunningplicht;

Besluit de huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, als volgt te wijzigen:

Artikel I

A. In artikel 1.1 worden onder vernummering van:

- het vierde tot en met het dertigste lid naar het vijfde tot en met het éénendertigste lid
- het éénendertigste lid tot en met het zevenendertigste lid naar het vierendertigste tot en met het veertigste lid
- het achtendertigste lid tot en met het drieënvijftigste lid naar het tweeënveertigste lid tot en met het zevenenvijftigste lid,
vier nieuwe leden ingevoegd:

4. Bed & Breakfast: Vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner een volgens het bestemmingsplan toegestaan deel van de woonruimte waar hij zelf ingeschreven staat, toeristisch verhuurt, terwijl hij zelf in de woonruimte aanwezig is.

32. Particuliere vakantieverhuur: Vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner de woonruimte, waar hij zelf ingeschreven staat, incidenteel, voor een korte periode en tijdens zijn eigen afwezigheid, toeristisch verhuurt.

33. Platform: Degene die een dienst verleent, gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte.

41. Toeristische verhuur: In een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen.

- B. Artikel 3.1.6 wordt als volgt gewijzigd.
- a. In het eerste lid wordt na de tekst 'per vierkante meter' ingevoegd de tekst 'GBO (gebruiksoppervlak)'.
 - b. In het tweede lid wordt na 'of' vervangen door een komma en wordt na '1c' de tekst 'of 1d' toegevoegd.
- C. Na paragraaf 3.2 van hoofdstuk 3 wordt een nieuwe paragraaf 3.3 toegevoegd, luidende:

Paragraaf 3.3 Toeristische verhuur

Artikel 3.3.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Utrecht die woonruimte bevatten.

Artikel 3.3.2 Registratieplicht voor toeristische verhuur

Het is verboden een woonruimte aan te bieden voor toeristische verhuur in welke vorm dan ook, zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

Artikel 3.3.3 Nachtencriterium en meldplicht voor particuliere vakantieverhuur

1. Het is verboden een woonruimte voor meer dan 60 nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur.
2. Het is verboden een woonruimte in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur, zonder iedere verhuring en het aantal nachten van iedere verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
3. De melding wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor particuliere vakantieverhuur.
4. Als een platform door burgemeester en wethouders in kennis is gesteld van een overschrijding van het maximum aantal nachten, mag het platform gedurende de rest van het jaar geen aanbiedingen van de desbetreffende woonruimte meer tonen.
5. De bepalingen in het tweede tot en met het vierde lid van dit artikel treden in werking op een nader door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip.

Artikel 3.3.4. Tijdelijk verbod toeristische verhuur en aanwijzing blokkade aanbieding.

1. Burgemeester en wethouders kunnen een aanbieder voor maximaal een jaar toeristische verhuur verbieden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - De aanbieder heeft de eisen aan toeristische verhuur uit deze verordening overtreden;
 - een toezichthouder heeft die overtreding vastgesteld;
 - in de vijf jaar voor deze vaststelling is ten minste twee maal een bestuurlijke boete opgelegd voor overtreding van de eisen aan toeristische verhuur.

2. Indien burgemeester en wethouders toepassing hebben gegeven aan het eerste lid, kunnen zij ook een aanwijzing geven aan een digitaal platform om een aanbieding voor toeristische verhuur door deze aanbieder te blokkeren.

D. Artikel 4.4 wordt als volgt gewijzigd:

- a. In het eerste lid onder a. wordt na de tekst 'artikel 3.2.2' het woordje 'en' vervangen door een komma en na de tekst 'artikel 3.2.5' wordt de punt vervangen door een komma en de volgende tekst toegevoegd: 'artikel 3.3.2 eerste lid, artikel 3.3.3, eerste, tweede en vierde lid.'
- b. In het eerste lid onder c. wordt na de komma achter de tekst 'artikel 3.2.5' de volgende tekst ingevoegd 'artikel 3.3.2 eerste lid, artikel 3.3.3, eerste, tweede en vierde lid'.
- c. In het eerste lid onder d. wordt na de tekst 'artikel 3.2.2' het woordje 'en' vervangen door een komma en na de komma achter de tekst 'artikel 3.2.5' wordt de volgende tekst ingevoegd 'artikel 3.3.2 eerste lid, artikel 3.3.3, eerste, tweede en vierde lid'.

E. De van de verordening deel uitmakende 'Bijlage 2 Tabel bestuurlijke boete' wordt als volgt gewijzigd:

- a. Onder de huidige 4 rijen worden **64** rijen toegevoegd, die komen te luiden:

Overtreding V Aanbieden woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	Artikel 3.3.2 HVV jo artikel 23a eerste lid Huisvestingswet	€ 7.500	€ 8.700,-.	€ 8.700,-.	€ 8.700,-.
Overtreding VI In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantieverhuur voor meer dan 60 dagen per jaar	Artikel 3.3.3 eerste lid HVV jo artikel 23b eerste lid Huisvestingswet	€ 18.500	€ 21.750,-.	€ 21.750,-.	€ 21.750,-.
Overtreding ^{5.1.2E} In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantieverhuur zonder melding bij B&W	Artikel 3.3.3 tweede lid HVV jo artikel 23b tweede lid Huisvestingswet	€ 7.500	€ 8.700,-.	€ 8.700,-.	€ 8.700,-.
Overtreding VIII publiceren advertentie door dienstverlener na in kennisstelling bereik	Artikel 3.3.3 vierde lid HVV jo artikel 23 e Huisvestingswet	€ 7.500	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700

maximumcriterium verhuur.					
<u>Overtreding IX:</u> <u>Publiceren</u> <u>advertentie door</u> <u>dienstverlener</u> <u>zonder</u> <u>registratienummer</u>	Artikel 23a derde lid Huisvestingswet	€ 7.500	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
<u>Overtreding X:</u> <u>Niet informeren</u> <u>aanbieder van</u> <u>woonruimte door</u> <u>dienstverlener over</u> <u>geldende regels</u> <u>toeristische verhuur.</u>	Artikel 23d Huisvestingswet	€ 7.500	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op 1 juli 2021.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van <datum>

De griffier,
Merel van Hall

de burgemeester,
Sharon A.M. Dijkma

Bijlage:

Overzicht van de wijzigingen in Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht

Oude versie	Nieuwe versie
Artikel 1.1 begripsbepalingen	Artikel 1.1 Er worden 4 nieuwe begripsbepalingen ingevoegd:
1 t/m 53	4. Bed & Breakfast: Vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner een volgens het bestemmingsplan toegestaan deel van de woonruimte waar hij zelf ingeschreven staat, toeristisch verhuurt, terwijl hij zelf in de woonruimte aanwezig is.
	32. Particuliere vakantieverhuur: Vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner de woonruimte, waar hij zelf ingeschreven staat, incidenteel, voor een korte periode en tijdens zijn eigen afwezigheid, toeristisch verhuurt.

	33. Platform: Degene die een dienst verleent, gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte.
	41. Toeristische verhuur: In een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen.
Artikel 3.1.6. Financiële compensatie	Artikel 3.1.6. Financiële compensatie
1. De financiële compensatie als bedoeld in artikel 3.1.4 onder d voor een onbeperkt geldende vergunning bestaat uit het betalen van onderstaande bedragen per vierkante meter (prijspeil 1 juli 2015):	1. De financiële compensatie als bedoeld in artikel 3.1.4 onder d voor een onbeperkt geldende vergunning bestaat uit het betalen van onderstaande bedragen per vierkante meter GBO (gebruiksoppervlak) (prijspeil 1 juli 2015):
a. € 443 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van zelfstandige woonruimte;	a. € 443 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van zelfstandige woonruimte;
	4. Als een platform door burgemeester en wethouders in kennis is gesteld van een overschrijding van het maximum aantal nachten, mag het platform gedurende de rest van het jaar geen aanbiedingen van de desbetreffende woonruimte meer tonen.
	5. De bepalingen in het tweede tot en met het vierde lid van dit artikel treden in werking op een nader door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip.
	Artikel 3.3.4. Tijdelijk verbod toeristische verhuur en aanwijzing blokkade aanbieding.
	1. Burgemeester en wethouders kunnen een aanbieder voor maximaal een jaar toeristische verhuur verbieden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
	o De aanbieder heeft de eisen aan toeristische verhuur uit deze verordening overtreden;
	o een toezichthouder heeft die overtreding vastgesteld;
	o in de vijf jaar voor deze vaststelling is ten minste twee maal een bestuurlijke boete opgelegd voor overtreding van de eisen aan toeristische verhuur.
	2. Indien burgemeester en wethouders toepassing hebben gegeven aan het eerste lid, kunnen zij ook een aanwijzing geven aan een digitaal platform om een aanbieding voor toeristische verhuur door deze aanbieder te blokkeren.
Artikel 4.4 Bestuurlijke boete	Artikel 4.4 Bestuurlijke boete

1a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 3.1.2, artikel 3.1.7, artikel 3.1.8, artikel	1a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 3.1.2, artikel 3.1.7, artikel 3.1.8, artikel
3.2.2 en artikel 3.2.5.	3.2.2, artikel 3.2.5, artikel 3.3.2 eerste lid, artikel 3.3.3, eerste, tweede en vierde lid.
b. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in bijlage 2.	b. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in bijlage 2.
	na in kennisstelling bereik maximumcriterium verhuur. Artikel 3.3.3 vierde lid HVV jo artikel 23 e Huisvestingswet. Eerste overtreding: € 7.500,- Volgende overtredingen: € 8.700,-.

Landelijke handhavingstrategie

Een passende interventie bij iedere bevinding

VERSIE 1.7
24 april 2014

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Achtergrond en aanleiding
- 1.2 Beoogde brede werking, doel en positionering
- 1.3 Werking, implementatie en monitoring en evaluatie

2. Visie landelijke handhavingstrategie

- 2.1 Onafhankelijkheid – sterke, slagkrachtige en onafhankelijke handhavinginstanties
- 2.2 Professionaliteit en vakmanschap – training, opleiding, kennis- en informatie-uitwisseling
- 2.3 Betrouwbaarheid – beginselplicht tot handhaven en verantwoording afleggen
- 2.4 Eenvoud – een passende interventie bij iedere bevinding en hoe daar toe te komen
- 2.5 Gezamenlijkheid – overleg, afstemming en planmatig en informatiegestuurd gezamenlijk optreden

3. Realisatie landelijke handhavingstrategie – stappenplan

- 3.1 Stap 1 – Positionering bevinding in de interventiematrix
- 3.2 Stap 2 – Bepalen verzwarende aspecten
- 3.3 Stap 3 – Bepalen of overleg van het bestuur met politie en OM, dan wel van politie en OM met het bestuur, over de toepassing van het bestuurs- en/of strafrecht geïndiceerd is
- 3.4 Stap 4 – Optreden met de interventiematrix
- 3.5 Stap 5 – Vastlegging

Bijlage 1

Begrippen

Bijlage 2

Toelichting interventies van licht naar zwaar

1. Inleiding

1.1 Achtergrond en aanleiding

Op 11 april 2013 zijn de grondslagen van het nieuwe stelsel van vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH) ¹ voor de Wabo bestuurlijk vastgesteld. Het nieuwe stelsel beoogt een robuuste professioneel werkende uitvoeringsstructuur, waarin de Omgevingsdiensten een centrale rol vervullen, die:

- knelpunten oplost, zoals die onder andere zijn vastgesteld door de Commissie Herziening Handhavingstelsel VROM-regelgeving ²;
- bijdraagt aan de realisatie van beleidsdoelen in de fysieke leefomgeving (een schoner milieu, natuur en water, veiliger leefomgeving, betere naleving);
- leidt tot vermindering van de door het bedrijfsleven ervaren regel- en toezichtsdruk en tot een gelijk speelveld voor bedrijven.
- een heldere rolverdeling regelt en ook eenvoudige en effectieve afstemming tussen het bestuurs- en strafrecht.

Het nieuwe VTH-stelsel is in 2013 en wordt gedurende 2014 verder ontwikkeld en geïmplementeerd op drie essentiële onderdelen:

1. generieke condities waaronder het stelsel kan functioneren en waaronder een (verdere) verbetering van de kwaliteit van vergunningverlening, toezicht en handhaving kan plaatsvinden. Hierbij valt te denken aan een infrastructuur voor kennis- en informatie-uitwisseling en training en opleiding van handhavers;
2. onderling afgestemd en effectief handelen van alle instanties die een rol hebben in de handhaving van het omgevingsrecht, waaronder het maken van afspraken over de afstemming van landelijke en regionale prioriteiten en het zo effectief mogelijk bestuurs- en/of strafrechtelijk aanpakken ervan;
3. monitoring, verantwoording en zo nodig bijsturing van het (gezamenlijke) overheidsoptreden in het nieuwe stelsel.

De onderhavige landelijke handhavingstrategie is primair uitgewerkt voor onderdeel 2, in de vorm van een instrument voor alle overheden om eenduidig te interveniëren naar aanleiding van tijdens het toezicht gedane bevindingen.

De landelijke handhavingstrategie heeft ook raakvlakken met de onderdelen 1 en 3. Met onderdeel 1 vanwege het uitwisselen van ervaringen met (het toepassen van) de landelijke handhavingstrategie, teneinde de (uitvoering van de) strategie stap voor stap te verbeteren. Met onderdeel 3 vanwege de monitoring en verantwoording van de toepassing van de landelijke handhavingstrategie en de op termijn voorziene evaluatie van het VTH-stelsel en de landelijke handhavingstrategie.

Voor het opstellen van de landelijke handhavingstrategie is gebruik gemaakt van bestaande strategieën. Met de toepassing van de landelijke handhavingstrategie komen de bestaande handhavingstrategieën, die daarin goeddeels zijn geïncorporeerd, te vervallen.

¹ Het stelsel van vergunningverlening, toezicht en handhaving voor de Wabo, Uitvoering met ambitie.nl, Vastgesteld BO 11 april 2013.

² De Tijd is Rijk, juli 2008.

1.2 Beoogde brede werking, doel en positionering

Beoogde brede werking

De landelijke handhavingstrategie is ontwikkeld vanuit het milieurecht, met oog voor het bredere omgevingsrecht, en heeft in eerste instantie betrekking op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de in artikel 5.1 van de Wabo opgenomen wetten ³. Toepassing van de landelijke handhavingstrategie leidt tot afgestemd en effectief bestuurs- en/of strafrechtelijk handelen. Daarom is de landelijke handhavingstrategie breder toepasbaar dan alleen op het omgevingsrecht.

Doel

De overheid is verantwoordelijk voor het handhaven van de wetgeving. Voor wat het omgevingsrecht betreft ligt de basis van deze verantwoordelijkheid voor het bestuur in diverse bijzondere wetten, de Algemene wet bestuursrecht en in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, de zogenoemde beginselplicht tot handhaven ⁴. Voor het OM ligt de basis van deze verantwoordelijkheid in artikel 124 van de Wet op de rechterlijke organisatie en in de Europese richtlijn inzake de bescherming van het milieu door middel van het strafrecht ⁵. Uitgangspunt is dat bestuur en OM, elk handelend vanuit de eigen verantwoordelijkheid, hun handelen afzonderlijk en in combinatie richten op het naleven van wet- en regelgeving.

Uit het oogpunt van rechtsgelijkheid is het doel van de landelijke handhavingstrategie, voortbouwend op de hiervoor geschetste verantwoordelijkheden van bestuur en OM: *uitvoering geven aan de beginselplicht tot handhaven, passend interveniëren bij iedere bevinding, in vergelijkbare situaties vergelijkbare keuzes maken en interventies op vergelijkbare wijze kiezen en toepassen, landsbreed door het bestuurlijk bevoegd gezag / de Omgevingsdiensten, landelijke inspecties, politie en het OM*. Hiertoe bevat de landelijke handhavingstrategie een duidelijke visie op handhaven (hoofdstuk 2) en een uitgeschreven en geïnstrumenteerde aanpak (hoofdstuk 3).

Positionering

Handhavinginstanties moeten op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een nalevingstrategie hebben, bevattende een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie. De landelijke handhavingstrategie ondersteunt dit, door één lijn te brengen in hoe instanties reageren op tijdens het toezicht gedane bevindingen. In figuur 1 is de positionering van de landelijke handhavingstrategie weergegeven.

De term 'handhavingstrategie' drukt uit dat interveniëren breder is dan het opleggen van sancties naar aanleiding van overtredingen. Omdat interveniëren ook tijdens toezicht kan plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van aanspreken en informeren, raakt de landelijke handhavingstrategie in figuur 1 de toezichtstrategie aan. De landelijke handhavingstrategie

³ Op de publicatiedatum van onderhavig document is hoofdstuk 5 van de Wabo ('Bestuursrechtelijke handhaving') voor wat betreft de handhaving van toepassing op de volgende wetten, voor zover dit bij of krachtens deze wetten is bepaald: de Flora- en faunawet, de Monumentenwet 1988, de Natuurbeschermingswet 1998, de Ontgrondingenwet, de Wet bodembescherming, de Wet geluidhinder, de Wet inzake de luchtverontreiniging, de Wet milieubeheer, de Wet ruimtelijke ordening, de Waterwet en de Woningwet. De Kernenergiewet en de Wet bescherming Antarctica ontbreken in voornoemde opsomming, omdat de landelijke handhavingstrategie daarop (vooralsnog) niet van toepassing is.

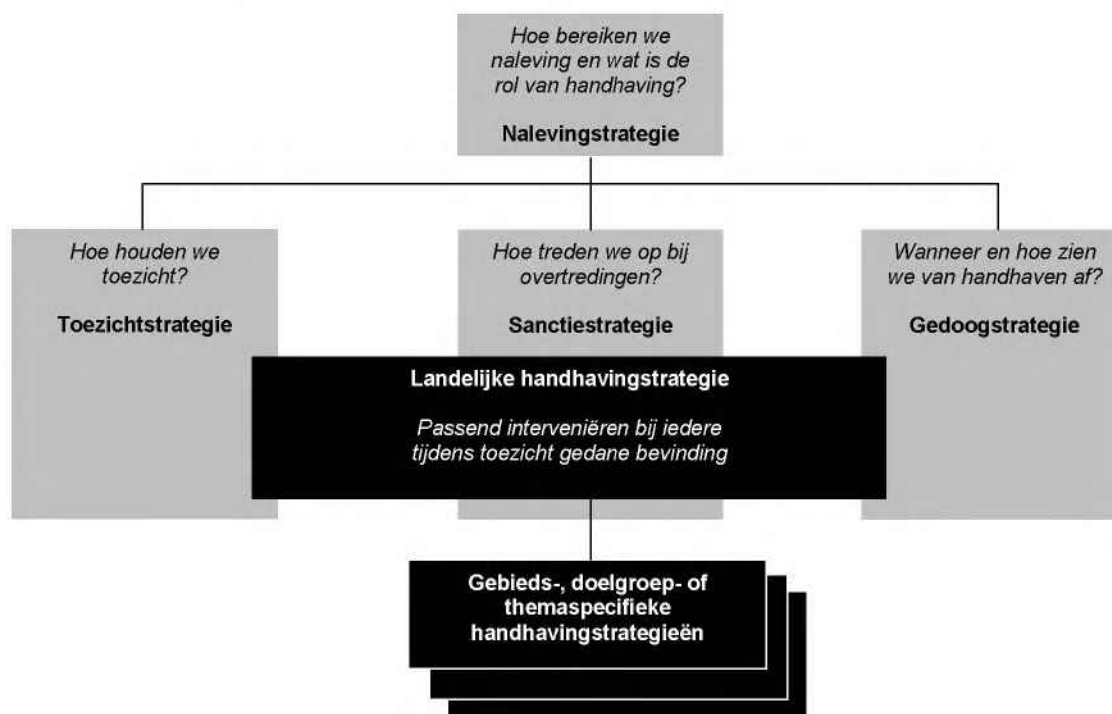
⁴ Geformuleerd in ABRvS 7 juli 2004, LJN AP8242.

⁵ EG richtlijn nr. 2008/99/EG van het Europees Parlement en de Raad van 19 november 2008.

gaat niet over het toezicht als zodanig (prioriteiten, manieren van toezicht houden, en dergelijke).

De landelijke handhavingstrategie raakt in figuur 1 ook de gedoogstrategie aan. Dit betekent dat de landelijke handhavingstrategie erkent dat er omstandigheden kunnen zijn om van (bestuursrechtelijk) handhaven af te zien. Dit laat eventuele strafvervolgning door het OM overigens onverlet ⁶.

Figuur 1 toont tot slot dat er specifieke strategieën, die sporen met de landelijke handhavingstrategie, onder de landelijke handhavingstrategie kunnen hangen voor gebieden (bijvoorbeeld Natura 2000), groepen van normadressaten (BRZO bedrijven) of speciale thema's. Indien een met de landelijke handhavingstrategie sporende specifieke strategie voorhanden en bestuurlijk vastgesteld is, wordt deze specifieke strategie gevolgd. Reeds onderkend is dat het voor bepaalde domeinen, zoals 'water', 'erfgoed' en 'bouwen en wonen', noodzakelijk kan zijn om spoedig een specifieke, met de landelijke handhavingstrategie sporende, handhavingstrategie te ontwikkelen.



Figuur 1: Positionering landelijke handhavingstrategie

1.3 Werking, implementatie en monitoring en evaluatie

Voor de Wabo en de in artikel 5.1 van de Wabo opgenomen wetten ⁷ is de landelijke handhavingstrategie voor gebruik in het VTH-stelsel opgeleverd aan het Bestuurlijk omgevingsberaad.

⁶ Gedogen in Nederland 25085, nr 2, 1996-1997.

⁷ Vooralsnog met uitzondering van de Kernenergiewet en de Wet bescherming Antarctica.

Het overnemen en invoeren van de landelijke handhavingstrategie is onderdeel van de VTH kwaliteitscriteria voor Wabo bevoegde overheden⁸. Dit waarborgt landelijke eenduidigheid in twee opzichten, te weten:

1. dat iedere bevinding een passende interventie krijgt; en
2. dat het proces om tot een passende interventie te komen overal hetzelfde verloopt.

Lokale/regionale bestuurlijke afwegingsruimte zit gezien het voorgaande in keuzes over toezichtprioriteiten en de manier van toezicht houden, maar niet in het toepassen van de landelijke handhavingstrategie. De landelijke handhavingstrategie is een landelijk geldend afwegingsinstrument dat iedereen volgt om van bevinding naar interventie te komen. Dit onderstreept dat de landelijke handhavingstrategie vooral een instrument is voor uitvoerders.

Als stelselverantwoordelijke VTH voor de Wabo, draagt de minister van IenM voor wat betreft het omgevingsrecht zorg voor het monitoren en evalueren van de toepassing van de landelijke handhavingstrategie en het zo nodig voorstellen van maatregelen naar aanleiding hiervan. Alle partijen die met de landelijke handhavingstrategie werken kunnen voorstellen voor maatregelen doen. Besluitvorming over voorgestelde maatregelen vindt voor wat betreft het omgevingsrecht plaats in het Bestuurlijk omgevingsberaad.

⁸ Paragraaf 5.2.4 Kwaliteitscriteria 2.1 voor vergunningverlening, toezicht en handhaving krachtens de Wabo, Uitvoering met ambitie.nl, 7 september 2012.

2. Visie landelijke handhavingstrategie

Als richtinggevende visie zijn de volgende vijf uitgangspunten van het nieuwe VTH-stelsel voor de Wabo voor de handhaving geoperationaliseerd.

2.1 Onafhankelijkheid – sterke, slagkrachtige en onafhankelijke handhavinginstanties

Handhavinginstanties en hun medewerkers handelen consequent en vasthoudend op basis van de geldende wet- en regelgeving en de landelijke handhavingstrategie. Het belang van sterke, slagkrachtige en onafhankelijke handhavinginstanties is groot. Provincies en gemeenten dragen hier als bevoegd gezag voor de Wabo aan bij, door voor de aan hun Omgevingsdiensten opgedragen taken een duidelijk en ruim mandaat te verstrekken, op grond waarvan de directeur bevoegd is tot het toepassen van bestuursrechtelijke interventies, waaronder sancties.

2.2 Professionaliteit en vakmanschap – training, opleiding, kennis- en informatie-uitwisseling

Handhavers wegen de ernst van de bevinding, het gedrag van de normadressaat en de feiten en omstandigheden van de situatie. Handhavers bepalen vervolgens welke interventie in het specifieke geval passend is. Dit vereist professionaliteit en vakmanschap. Handhavinginstanties brengen en houden daarom de voor handhaven vereiste ⁹ kennis en kunde op peil en ondersteunen binnen hun organisaties een cultuur waarin (elkaar aanspreken op) kennis en informatie uitwisselen, samenwerken en handhavers die zich blijven ontwikkelen vanzelfsprekend zijn.

Ook uitwisseling van kennis en leerervaringen tussen handhavinginstanties is van groot belang. De landelijke handhavingstrategie op papier is immers het begin, maar waar het vervolgens om gaat is dat alle instanties de papieren strategie op soortgelijke wijze blijven toepassen en daarover met elkaar in contact blijven en leerervaringen en beste praktijken uitwisselen. Anders zullen praktijken ongewild toch weer uit elkaar gaan lopen.

Landelijk overleg over de implementatie en uitvoering van de landelijke handhavingstrategie gebeurt tijdens de implementatieperiode voor wat het omgevingsrecht betreft in het Implementatieberaad. Regionaal overleg ter zake vindt plaats in (de voorportalen van) het door de provincie geïnitieerde Bestuurlijk Handhavingsoverleg (BHO) van de bevoegde overheden en het Functioneel Parket van het OM.

2.3 Betrouwbaarheid – beginselplicht tot handhaven en verantwoording afleggen

Handhavinginstanties hebben een beginselplicht tot handhaven ¹⁰. Handhavend optreden is zowel eerlijk tegenover normadressaten uit het oogpunt van een gelijk speelveld, als tegenover de maatschappij die ervan uit mag gaan dat handhavers zodanig optreden dat haar rechtsgevoel wordt gerespecteerd en de leefomgeving veilig, schoon en gezond blijft.

In het VTH-stelsel is de primaire verantwoordingsrelatie die van het bevoegd gezag aan het eigen democratisch controlerend orgaan (bijvoorbeeld Gemeenteraad en Provinciale Staten

⁹ Onder andere voldoen aan de voor het VTH-stelsel voor de Wabo gedefinieerde kwaliteitscriteria.

¹⁰ Geformuleerd in ABRvS 7 juli 2004, LJN AP8242.

in het geval van gemeenten respectievelijk provincies). De toepassing van de landelijke handhavingstrategie is onderdeel van deze verantwoordingsrelatie.

2.4 Eenvoud – een passende interventie bij iedere bevinding en hoe daar toe te komen

Met de landelijke handhavingstrategie wordt ingezet op een passende interventie bij iedere bevinding. Handhavers hanteren de landelijke handhavingstrategie bij iedere bevinding en maken daarbij gebruik van de in de strategie opgenomen instrumenten. Omwille van rechtsgelijkheid waarborgt dit passend interveniëren en eenduidig optreden, dat wil zeggen: het in vergelijkbare zaken maken van vergelijkbare keuzes en het op vergelijkbare wijze kiezen en toepassen van interventies, landsbreed.

Een passende interventie wil zeggen dat de interventie, gegeven de verzamelde feiten en de beoordeling van de aard en/of omstandigheden van de bevinding en de normadressaat, zo effectief en efficiënt mogelijk leidt tot spoedig herstel van de situatie voor de bevinding, naleving waarborgt, herhaling voorkomt en/of straft daar waar dit passend is of noodzakelijk om de normadressaat tot naleven te bewegen, dan wel de norm te bevestigen.

Dit betekent dat twee keuzen noodzakelijk zijn:

1. Hoe wordt er opgetreden: alleen bestuursrechtelijk, bestuurs- én strafrechtelijk, of alleen strafrechtelijk?
2. Welke interventie(s) wordt (worden) ingezet?

Ad. 1

Hoe wordt opgetreden is vastgelegd in hoofdstuk 3 van deze landelijke handhavingstrategie. Bestuursrechtelijk optreden is vooral gericht op het herstellen van de situatie, dat wil zeggen op het in overeenstemming brengen met de wet- en regelgeving, opdat vastgesteld beleid wordt geëffectueerd. Strafrechtelijk optreden is vooral gericht op het straffen van de overtreder en het wegnemen van diens wederrechtelijk genoten (concurrentie)voordeel. Bestuurs- en strafrechtelijk optreden dienen daarnaast allebei tot ontmoediging, ofwel tot individuele en algemene preventie. Omdat deze aspecten vaak tegelijk aan de orde zijn, is een weloverwogen inzet van het bestuursrecht en/of het strafrecht conform de landelijke handhavingstrategie noodzakelijk.

Ad. 2

De keuze van de in te zetten bestuursrechtelijke interventie(s) vindt plaats aan de hand van de in hoofdstuk 3 van de landelijke handhavingstrategie opgenomen interventieladder en interventiematrix, waarbij het spoedig herstellen van de situatie voor de bevinding de eerste prioriteit is.

2.5 Gezamenlijkheid – overleg, afstemming en planmatig en informatiegestuurd gezamenlijk optreden

Toezicht houden gebeurt op basis van door bevoegde overheden bestuurlijk vastgestelde handhavingprogramma's, inclusief financiering en menskracht, die zijn afgestemd met alle bij het omgevingsrecht betrokken instanties. Afgestemde handhavingprogramma's en de landelijke handhavingstrategie borgen in combinatie dat de overheden planmatig gezamenlijk optreden, bij het toezicht en bij bevindingen die tijdens dat toezicht zijn gedaan¹¹. Informatie is voor goede risicoanalyses en daarop gebaseerde handhavingprogramma's onontbeerlijk.

¹¹

Beperking toezichtlast: naleving bewerkstelligen tegen zo gering mogelijke kosten.

3. Realisatie landelijke handhavingstrategie – stappenplan

Dit hoofdstuk geeft een stappenplan voor het toepassen van de in hoofdstuk 2 opgenomen visie. Startpunt van het stappenplan is een tijdens het toezicht gedane bevinding.

3.1 Stap 1 – Positionering bevinding in de interventiematrix

DE (MOGELIJKE) GEVOLGEN ZIJN:	Aanzienlijk, dreigend en/of onomkeerbaar 4				
	Van belang 3				
	Beperkt 2				
	Vrijwel nihil 1				
		A	B	C	D
		Goedwillend: • Onbedoeld • Proactief	Moet kunnen: • Onverschillig	Calculerend: • Bewust belemmerend en/of risico nemend	Bewust en structureel / Crimineel: • Fraude • Oplichting • Witwassen

GEDRAG VAN DE OVERTREDER

Legenda

	Lichte segmenten. Bestuursrechtelijk optreden is aangewezen.
	Middensegmenten. Bestuursrechtelijk, bestuursrechtelijk én strafrechtelijk of strafrechtelijk optreden is aangewezen. Strafrechtelijk optreden komt vooral in beeld, naarmate er (meer) verzwarende aspecten zijn (zoals 'verkregen financieel voordeel').
	Zware segmenten. Strafrechtelijk optreden is in elk geval aangewezen, terwijl in veel gevallen ook bestuursrechtelijk optreden is aangewezen.

Figuur 2: De interventiematrix

De handhaver bepaalt ten eerste in welk segment van de in figuur 2 opgenomen interventiematrix hij de bevinding positioneert¹² door: (1) het beoordelen van de gevolgen van de bevinding voor milieu, natuur, water, veiligheid, gezondheid en/of maatschappelijke relevantie en (2) het typeren van de normadressaat.

¹² Geldt enkel voor bevindingen die een overtreding zijn.

Ad. 1

De gevolgen van bevindingen beoordeelt de handhaver als:

1. vrijwel nihil; of
2. beperkt; of
3. van belang – er is sprake van aanmerkelijk risico dat de bevinding maatschappelijke onrust geeft en/of milieuschade, natuurschade, waterverontreiniging en/of doden, zieken of gewonden (mens, plant én dier) tot gevolg heeft; of
4. aanzienlijk, dreigend en/of onomkeerbaar – onder andere het geval als de overtreding maatschappelijke onrust en/of ernstige milieuschade, ernstige natuurschade, ernstige waterverontreiniging en/of doden, zieken of gewonden (mens, plant én dier) tot gevolg heeft.

Ad. 2

De handhaver typeert de normadressaat als:

- A. goedwillend, proactief en geneigd om de regels te volgen, de bevinding is het gevolg van onbedoeld handelen; of
- B. onverschillig/reactief, neemt het niet zo nauw met het algemeen belang, heeft een onverschillige houding, de bevinding en de gevolgen van zijn handelen laten hem koud; of
- C. is opportunistisch en calculerend, er is sprake van het bewust belemmeren van controlerenden, er is sprake van mogelijkhedenbewustzijn, maar de gevolgen van het handelen worden op de koop toe genomen, bewust risico nemend; of
- D. bewust en structureel de regels overtredend en/of crimineel of deel uitmakend van een criminele organisatie, houdt zich bezig met fraude, oplichting of witwassen.

Bij de typering van de normadressaat kijkt de handhaver dus verder dan de bevinding op zich en neemt hij diens gedrag en toezicht- en handhavingshistorie mee in beschouwing. Als de handhaver niet in staat is om de normadressaat te typeren, dan is typering B (onverschillig/reactief) het vertrekpunt.

De handhaver bepaalt tot slot of er sprake is van verzachtende of verzwarende argumenten. Bij verzachtende argumenten wordt de in de interventiematrix gepositioneerde bevinding één segment naar links en vervolgens één segment naar onder verplaatst. Bij verzwarende argumenten, waaronder recidive, is de verplaatsing één segment naar rechts en vervolgens één segment naar boven. Als er meer verzachtende of verzwarende argumenten zijn, levert dit toch maar één verplaatsing op.

Als legalisatie van de bevinding mogelijk is, is dat de aangewezen weg gelet op de hieruit voortvloeiende rechtszekerheid voor alle betrokkenen. Dit laat het toepassen van de landelijke handhavingstrategie en de interventiematrix onverlet, omdat er maatregelen nodig kunnen zijn om de overtreding te beëindigen en de gevolgen te beperken of weg te nemen. Bij het toepassen van de interventiematrix is de mogelijkheid van legalisatie een verzachtende omstandigheid.

Er kunnen tot slot omstandigheden zijn om bij een bevinding van handhaven af te zien op basis van een vastgestelde gedoogstrategie. Onder gedogen wordt verstaan het expliciete besluit van een bestuursorgaan om tegen een bepaalde overtreding niet handhavend op te treden. De nota 'Gedogen in Nederland'¹³ bevat het landelijke kader voor gedogen: een gedoogsituatie is van tijdelijke aard doordat het handelen binnen afziebare tijd ophoudt dan wel doordat waarschijnlijk een vergunning zal worden verleend. Ingeval tot gedogen wordt besloten dient het landelijke kader voor gedogen onverkort te worden gevolgd. Gedogen laat eventuele strafvervolgning door het OM overigens onverlet.

¹³ Gedogen in Nederland 25085, nr 2, 1996-1997.

3.2 Stap 2 – Bepalen verzwarende aspecten

De handhaver bepaalt of er verzwarende aspecten zijn die moeten worden betrokken bij de afweging om het bestuurs- en/of strafrecht toe te passen. Hoe meer verzwarende aspecten, des te groter de reden om naast bestuursrechtelijk ook strafrechtelijk te handhaven. Vooral voor bevindingen die na stap 1 in de middensegmenten van de interventiematrix zijn gepositioneerd (A4, B3, B4, C2 en D2), kunnen de verzwarende aspecten reden zijn om naast bestuursrechtelijk ook strafrechtelijk op te treden. De volgende verzwarende aspecten worden afgewogen:

1. Verkregen financieel voordeel (winst of besparing). De normadressaat heeft door zijn handelen financieel voordeel behaald of financieel voordeel halen was het doel.
2. Status verdachte / voorbeeldfunctie. De normadressaat is: een regionaal of landelijk maatschappelijk aansprekende of bekende (rechts)persoon, een overheid, een toonaangevend brancheonderdeel, een certificerende instelling, een persoon die een openbaar ambt bekleedt, de eigen organisatie.
3. Financiële sanctie heeft vermoedelijk geen effect. Een bestuurlijke boete kan waarschijnlijk niet geïnd worden of is waarschijnlijk door de normadressaat als (bedrijfs)kosten ingecalculeerd.
4. Combinatie met andere relevante delicten. Andere handelingen zijn gepleegd ter verhulling van de feiten, zoals valsheid in geschrift, corruptie of witwassen.
5. Medewerking van deskundige derden. De normadressaat is bij zijn handelen ondersteund door deskundige derden, zoals vergunningverlenende of certificerende instellingen, keuringinstanties en brancheorganisaties. De handhaver moet onderbouwen op grond van welke aanwijzingen hij het vermoeden heeft dat de deskundige derde op de hoogte was en/of medewerking heeft verleend aan de geconstateerde bevinding(en).
6. Normbevestiging. Bij dit aspect geldt dat het doel van de handhaving ligt in het onder de aandacht brengen van het belang van een bepaalde norm bij de branche of bij het bredere publiek. Strafrechtelijke handhaving vindt mede plaats in het kader van normhandhaving of normbevestiging met het oog op grotere achterliggende te beschermen rechtsbelangen. Hierbij speelt de openbaarheid van het strafproces een grote rol. Als in het openbaar, door middel van een onderzoek ter terechtzitting of de publicatie van een persbericht bij een transactie of strafbeschikking, verantwoording wordt afgelegd van gepleegde strafbare feiten krijgt de normhandhaving of normbevestiging het juiste effect.
7. Waarheidsvinding. Soms kan strafrechtelijk optreden met toepassing van opsporingsbevoegdheden met het oog op de strafrechtelijke waarheidsvinding en afdoening aangewezen zijn. Bijvoorbeeld als een controle of inspectie aanwijzingen aan het licht brengt dat er meer aan de hand is, maar de bestuursrechtelijke instrumenten ontoereikend zijn om de waarheid aan het licht te brengen.

3.3 Stap 3 – Bepalen of overleg van het bestuur met politie en OM, dan wel van politie en OM met het bestuur, over de toepassing van het bestuurs- en/of strafrecht geïndiceerd is

De handhaver bepaalt of overleg over de toepassing van het bestuurs- en/of strafrecht geïndiceerd is op basis van de beoordeling van de bevinding met de interventiematrix (stap 1) en de afweging van verzwarende aspecten (stap 2). Dit overleg beoogt een weloverwogen inzet van het bestuursrecht, het bestuurs- én strafrecht of alleen het strafrecht. Dit overleg is

derhalve tweerichtingsverkeer: bestuursrechtelijke handhavers zoeken indien noodzakelijk het overleg op met politie en OM en omgekeerd.

Overleg over de toepassing van het bestuurs- en/of strafrecht is altijd noodzakelijk als de handhaver de bevinding na stap 1 heeft gepositioneerd in de middensegmenten (A4, B3, B4, C2, D2 en D1) of zware segmenten (C3, C4, D3 en D4) van de interventiematrix. Overleg kan ook zinvol zijn bij bevindingen die de handhaver weliswaar heeft gepositioneerd in de lichte segmenten van de interventiematrix (A1, A2, A3, B1, B2 en C1), maar waarbij er op grond van stap 2 sprake is van één of meer verzwarende aspecten.

In situaties waarin een handhavinginstantie een BSBm oplegt is overleg met het OM niet geïndiceerd en is strafrechtelijk optreden door het OM niet aan de orde.

Als de handhaver concludeert dat overleg over de toepassing van het bestuurs- en/of strafrecht geïndiceerd is, wordt gehandeld op basis van vooraf tussen bestuursrechtelijke handhavinginstanties, politie en OM gemaakte algemene afspraken over hun samenspel. Alleen zo kan accuraat en effectief optreden in voorkomende gevallen worden gewaarborgd, in het bijzonder als er sprake is van spoed en heterdaad. Situaties waarin de vooraf gemaakte algemene afspraken niet voorzien, zullen apart door handhavinginstantie, politie en OM worden beoordeeld, in een regulier overleg of door middel van ad hoc overleg als snelheid vereist is. Uit het overleg volgt hoe de betreffende bevinding wordt opgepakt: alleen bestuursrechtelijk, bestuurs- én strafrechtelijk of alleen strafrechtelijk. Het laatste veelal startend met een opsporingsonderzoek onder leiding van de Officier van Justitie.

Tenslotte is, afgezien van de interventiematrix, aangifte bij het OM standaard als toezicht-houders de volgende ernstige bevindingen doen:

- Situaties waarin bewust het toezicht onmogelijk wordt gemaakt, zoals het weigeren van toegang, intimidatie, geweldsdreiging, fraude, vernietiging van bewijs en poging tot omkoping.
- Situaties waarin de toezichthouder constateert dat er opzettelijk mensen in gevaar worden gebracht, door onder andere: sabotage, vernieling of het bewust verstrekken van verkeerde informatie.

3.4 Stap 4 – Optreden met de interventiematrix

De landelijke handhavingstrategie gaat uit van het in principe zo licht mogelijk starten met interveniëren gericht op herstel en het vervolgens snel inzetten van zwaardere interventies als naleving uitblijft. De handhaver gebruikt de interventiematrix van figuur 3 daarbij als volgt:

1. De handhaver kijkt naar de interventies in het segment van deze interventiematrix waarin hij de bevinding eerder met behulp van stap 1 (paragraaf 3.1) heeft gepositioneerd.
2. De handhaver kiest voor de minst zware (combinatie) van de in het betreffende segment opgenomen interventies, tenzij de handhaver motiveert dat een andere (combinatie van) interventie(s) in de betreffende situatie passender is.

De interventies in de (segmenten van de) matrix lopen van beneden naar boven op in zwaarte. In bijlage 2 staan alle interventies eveneens van licht naar zwaar toegelicht.

Waar in de matrix van figuur 3 'PV' staat betreft het de middelzware en zware segmenten die in stap 3 zijn afgestemd tussen handhavinginstantie en OM. Als in overleg is besloten dat het OM niet optreedt, zijn er in deze situaties de in figuur 3 aangegeven op herstel en/of op bestraffing gerichte bestuursrechtelijke interventies om te overwegen, en ook de BSBm als strafrechtelijke interventie.

DE (MOGELIJKE) GEVOLGEN ZIJN:	Aanzienlijk, dreigend en/of onomkeerbaar 4	Strafrecht BSBm / PV Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete Bestuursrecht herstellend Tijdelijk stilleggen, LOB, LOD Verscherpt toezicht	Strafrecht BSBm / PV Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete Bestuursrecht herstellend Tijdelijk stilleggen, LOB, LOD, Verscherpt toezicht	Strafrecht BSBm / PV Bestuursrecht bestraffend Exploitatieverbod / sluiting, schorsen of intrekken vergunning certificaat of erkenning Bestuursrecht herstellend Tijdelijk stilleggen, LOB, LOD	Strafrecht PV Bestuursrecht bestraffend Exploitatieverbod / sluiting, schorsen of intrekken vergunning certificaat of erkenning Bestuursrecht herstellend Tijdelijk stilleggen, LOB, LOD
	Van belang 3	Strafrecht BSBm / PV Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete Bestuursrecht herstellend Bestuurlijk gesprek, Waarschuwen	Strafrecht BSBm / PV Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete Bestuursrecht herstellend Tijdelijk stilleggen, LOB, LOD, Verscherpt toezicht	Strafrecht BSBm / PV Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete Bestuursrecht herstellend Tijdelijk stilleggen, LOB, LOD, Verscherpt toezicht	Strafrecht PV Bestuursrecht bestraffend Exploitatieverbod / sluiting, schorsen of intrekken vergunning certificaat of erkenning Bestuursrecht herstellend Tijdelijk stilleggen, LOB, LOD
	Beperkt 2	Bestuursrecht herstellend Aanspreken / informereren	Strafrecht BSBm / PV Bestuursrecht herstellend Bestuurlijk gesprek, Waarschuwen	Strafrecht BSBm / PV Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete Bestuursrecht herstellend Tijdelijk stilleggen, LOB, LOD, Verscherpt toezicht	Strafrecht PV Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete Bestuursrecht herstellend Tijdelijk stilleggen, LOB, LOD
	Vrijwel nihil 1	Bestuursrecht herstellend Aanspreken / informereren	Bestuursrecht herstellend Aanspreken / informereren	Strafrecht BSBm / PV Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete Bestuursrecht herstellend Bestuurlijk gesprek Waarschuwen	Strafrecht PV Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete Bestuursrecht herstellend Bestuurlijk gesprek, Waarschuwen
		A Goedwillend: <ul style="list-style-type: none"> Onbedoeld Proactief 	B Moet kunnen: <ul style="list-style-type: none"> Onverschillig 	C Calculerend: <ul style="list-style-type: none"> Bewust belem- merend en/of risico nemend 	D Bewust en structureel / Crimineel: <ul style="list-style-type: none"> Fraude Oplichting Witwassen
GEDRAG VAN DE OVERTREDER					

Figuur 3: De interventiematrix voor het bepalen van de eerste interventie(s) – zie ook bijlage 2

De handhaver zet de betreffende (combinatie van) interventie(s) in totdat sprake is van naleving. Als naleving binnen de door de handhaver bepaalde termijn uitblijft, pakt de handhaver direct door, door middel van het inzetten van een zwaardere (combinatie van) interventie(s). In algemene zin geldt voor termijnen het volgende:

- Gedragsvoorschriften dienen direct in acht genomen te worden. Hiervoor dient geen of hooguit een zeer korte termijn te worden gesteld om de overtreding te beëindigen en/of herhaling ervan te voorkomen.
- In alle andere gevallen – waaronder ook plannen of voorzieningen waarvoor investeringen vereist zijn – geldt: hoe urgenter de situatie des te korter de termijn. Daarbij rekening houdend met de technische en organisatorische realiseerbaarheid in die termijn.

Het optreden in stap 4, zoals tot nu toe beschreven, heeft betrekking op gedane bevinding(en) die op grond van de interventiematrix worden aangepakt. Uiteraard kunnen handhavinginstanties aanvullend ook hun toezichtstrategie bij het betreffende bedrijf als zodanig aanpassen, in de zin van bijvoorbeeld het verhogen/verlagen van de toezichtfrequentie, het initiëren van de herijking van de vergunningensituatie, et cetera.

3.5 Stap 5 – Vastlegging

De doorlopen stappen en genomen beslissingen worden verifieerbaar en transparant vastgelegd volgens de binnen de handhavinginstantie geldende administratieprocedures en -systemen, zodanig dat hieruit kan worden afgeleid dat is voldaan aan: het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het verbod van willekeur en het verbod van misbruik van bevoegdheid.

Bijlage 1 – Begrippen

Begrip	Toelichting
Beginselplicht tot handhaven	Uitgangspunt dat het bevoegd gezag verplicht is om op te treden bij een geconstateerde overtreding. De term 'beginselplicht' impliceert dat er omstandigheden kunnen zijn om van handhaven en/of het opleggen van een sanctie af te zien. Dit is in het recht geregeld via artikel 5:5 Awb (het bestuursorgaan legt geen bestuurlijke sanctie op voor zover voor de overtreding een rechtvaardigingsgrond bestond) en artikelen 39 en verder van het Wetboek van strafrecht (strafuitsluitingsgronden). Uit de rechtspraak volgt voorts dat overwogen kan worden van handhaven af te zien als er concreet zicht op legalisatie bestaat, of wanneer handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.
Bestuurlijk handhavingoverleg	Een overleg onder coördinatie van de provincie waaraan de handhavingpartners deelnemen. Het BHO stelt uitgaande van de landelijke handhavingprioriteiten de regionale / lokale handhavingprioriteiten vast.
Bestuurlijk Omgevingsberaad	Centraal bestuurlijk overleg over het stelsel VTH o.l.v de Minister van IenM, gericht op afstemming van de verschillende taken en verantwoordelijkheden. Aan het Bestuurlijk omgevingsberaad doen in ieder geval mee: de ministers van I&M en V&J, drie vertegenwoordigers van de omgevingsdiensten, vertegenwoordigers van de bevoegde overheden en het OM.
Bestuurlijke boete	Een boete die door een daartoe bevoegde overheidsdienst zonder tussenkomst van het OM of een rechter kan worden opgelegd. Het CJIB verzorgt de inning en incasso van bestuurlijke boetes van diverse overheidsdiensten, waaronder de NVWA, de Inspectie SZW en de Inspectie Leefomgeving en Transport.
Bestuurlijke strafbeschikking milieu	Een strafrechtelijke boete die bij strafbeschikking wordt opgelegd ter afdoening van relatief eenvoudige overtredingen. De gevallen waarin dit instrument kan worden toegepast zijn opgenomen in het Feitenboekje Bestuurlijke strafbeschikking milieu- en keurfeiten.
Bevinding	Waarneming die ten aanzien van een bepaald onderwerp van onderzoek tijdens een inspectie wordt gedaan. Na beoordeling ervan kunnen bevindingen leiden tot de kwalificatie wel/geen overtreding.
Functioneel Parket	Specialistisch, landelijk opererend onderdeel van het OM, dat zich toelegt op de bestrijding van complexe fraude en milieucriminaliteit.
Fysieke leefomgeving	De fysieke leefomgeving omvat de inrichting van de woonwijk/gemeente inclusief de wegen, parken, industrieterreinen. De kwaliteit van de fysieke leefomgeving wordt deels bepaald door de milieukwaliteit.
Gedoogstrategie	Een bestuurlijk vastgesteld document, waarin is vastgelegd in welke situaties en onder welke condities inzet van sancties tegenover overtreders tijdelijk achterwege kan blijven.
Handhaving	Het door toezicht bewerkstelligen en zo nodig met toepassing van bestuursrechtelijke of strafrechtelijke middelen bereiken dat de regelgeving wordt nageleefd.
Handhavingprogramma	Op onderkende risico's en vastgestelde prioriteiten gericht handhaving-activiteitenprogramma, inclusief financiering en capaciteit.
Interventie	Actieve handeling om een geconstateerd probleem op te lossen.
Legalisatietoets	Toets om na te gaan of legalisatie van een overtreding mogelijk is.
Motiveringsbeginsel	In de Algemene wet bestuursrecht vastgelegd beginsel dat de overheid haar besluiten goed moet motiveren: de feiten moeten kloppen en de motivering moet logisch en begrijpelijk zijn.

Nalevingstrategie	Bestuurlijk vastgesteld document, waarin is vastgelegd met welke instrumenten naleving wordt gerealiseerd en welke rol handhaving daarbinnen speelt. Een nalevingstrategie bevat in ieder geval een toezichtstrategie, een sanctiestrategie en een gedoogstrategie.
Normadressaat	Natuurlijke of rechtspersoon voor wie een bepaalde norm of voorschrift geldt.
OM	Openbaar Ministerie.
Omgevingsdiensten	Diensten van provincies en gemeenten voor de uitvoering van de VTH-taken. De Omgevingsdiensten werden eerder ook wel aangeduid als Regionale Uitvoeringsdiensten (RUD's).
Rechtsgelijkheid	Rechtsbeginsel dat bepaalt dat gelijke gevallen gelijk dienen te worden behandeld en ongelijke verschillend naar de mate van het verschil.
Rechtvaardigingsgrond	Omstandigheid die de wederrechtelijkheid van een handeling bij nader inzien wegneemt. Mogelijke reden om uiteindelijk geen sanctie op te leggen.
Sanctie	Straf of maatregel die wordt toegepast als rechtsregels worden overschreden.
Sanctiestrategie	Bestuurlijk vastgesteld document, waarin de basisaanpak voor het bestuursrechtelijk en strafrechtelijk optreden bij overtredingen is vastgelegd. De sanctiestrategie omvat ten minste: <ul style="list-style-type: none"> a. een op elkaar afgestemd bestuursrechtelijk – strafrechtelijk optreden tegen overtreding van de gestelde milieunormen; b. een passende reactie op geconstateerde overtredingen; c. een stringenter reactie bij voortdurende van de overtreding; d. een regeling voor optreden tegen overtredingen door de eigen organisatie en andere overheden; e. transparantie over te stellen termijnen voor het opheffen van (standaard)overtredingen en over de zwaarte van sancties daarvoor.
Schulduitsluitingsgrond	Omstandigheid die de verwijtbaarheid van een handeling bij nader inzien wegneemt. Mogelijke reden om uiteindelijk geen sanctie op te leggen.
Strafuitsluitingsgronden	Er zijn twee categorieën strafuitsluitingsgronden: rechtvaardigheidsgronden en schulduitsluitingsgronden. Zie aldaar.
Strategische milieukamer	Overleg tussen het Functioneel Parket van het OM, de inspecteurs-generaal van de ILT, NVWA en de Inspectie SZW, de Nationale Politie, een vertegenwoordiging van de Omgevingsdiensten en het bestuurlijk bevoegd gezag. De SMK stelt de landelijke prioriteiten vast voor de strafrechtelijke handhaving en de afstemming van de strafrechtelijke handhaving op de bestuurlijke handhaving.
Toezicht	Het controleren of en in hoeverre wettelijke bepalingen worden nageleefd.
Toezichtstrategie	Bestuurlijk vastgesteld document, waarin is vastgelegd welke vormen van toezicht worden onderscheiden en wat de basiswerkwijze daarbij is.
VTH kwaliteitscriteria	Kwaliteitscriteria die inzichtelijk maken welke kwaliteit burgers, bedrijven en instellingen, maar ook overheden onderling en opdrachtgevers mogen verwachten bij de uitvoering of de invulling van taken op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH taken).
Zorgvuldigheidsbeginsel	In de Algemene wet bestuursrecht vastgelegd rechtsbeginsel, dat de overheid een besluit zorgvuldig moet voorbereiden en nemen: correcte handeling van de burger, zorgvuldig onderzoek naar de feiten en belangen, procedure goed volgen en deugdelijke besluitvorming.

Bijlage 2 – Toelichting interventies van licht naar zwaar

Bestuursrecht herstellend

Aanspreken/informeren

Aanspreken/informeren is een informele interventie (geen wettelijke basis) naar aanleiding van een inspectie die ertoe moet leiden dat de normadressaat naleeft of in staat is na te leven.

Aanspreken/informeren gebeurt mondeling, door het verstrekken van schriftelijke informatie of door verwijzing naar websites. Aanspreken/informeren is vooral aan de orde bij goedwillende normadressaten die onbedoeld niet naleven en die gemotiveerd zijn de niet naleving zo snel mogelijk zelf op te lossen.

Waarschuwen – brief met hersteltermijn

Waarschuwen betekent dat de normadressaat naar aanleiding van een inspectie een waarschuwingsbrief ontvangt. Daarin is opgenomen welke maatregelen of voorzieningen getroffen moeten worden om na te leven en binnen welke (redelijke) termijn. In de brief staat ook dat de handhavinginstantie verdergaande bestuursrechtelijke interventies zal nemen (LOB, LOD), als blijkt dat de in de waarschuwingsbrief opgenomen maatregelen of voorzieningen niet zijn getroffen na het verstrijken van de termijn.

Bestuurlijk gesprek

Een bestuurlijk gesprek met (de leiding van) de normadressaat in kwestie is een aanvullende escalerende interventie op waarschuwen.

Verscherpt toezicht

Verscherpt toezicht als interventie betreft het naar aanleiding van een inspectie meer of intensiever toezicht houden op de normadressaat. Een bestuurlijk gesprek zal hier vaak aan vooraf gaan.

Verscherpt toezicht moet worden aangekondigd, als ook onder welke voorwaarden het verscherpt toezicht weer zal worden opgeheven.

Last onder dwangsom – LOD

Een last onder dwangsom is een op herstel gerichte interventie voor het ongedaan maken van overtredingen en/of het voorkomen van verdere/herhaalde overtreding. De normadressaat krijgt een verplichting (een last) opgelegd om binnen een gegeven termijn de overtreding te beëindigen door iets te doen of na te laten op straffe van het verbeuren van een dwangsom wanneer de last niet tijdig wordt uitgevoerd. De op te leggen dwangsom moet voldoende hoog zijn om de overtreding te beëindigen. Een last onder dwangsom kan alleen worden opgelegd als hiervoor een wettelijke bevoegdheid bestaat.

Het opleggen van een last onder dwangsom gebeurt volgens zorgvuldig te volgen stappen. In het algemeen worden de volgende stappen doorlopen:

1. Bestuurlijke waarschuwing, dat wil zeggen: het bekend maken van het voornemen om een last onder dwangsom op te leggen met een hersteltermijn plus de termijn om zienswijzen bekend te maken. → Indien niet tijdig hersteld:
2. Sanctiebeschikking, dat wil zeggen: het opleggen van een last onder dwangsom met een hersteltermijn. → Indien niet tijdig hersteld:
3. Verbeuren en innen dwangsom.

Last onder bestuursdwang – LOB

Een last onder bestuursdwang is een op herstel gerichte interventie voor het ongedaan maken van een overtreding waarbij de handhavinginstantie, wanneer de last niet of niet tijdig wordt uitgevoerd, op kosten van de overtreder, een overtreding beëindigt door zelf daadwerkelijk in te (laten) grijpen. Een last onder bestuursdwang kan alleen worden toegepast als hiervoor een wettelijke bevoegdheid bestaat.

Voor de last onder bestuursdwang gelden dezelfde zorgvuldig te doorlopen stappen als voor de last onder dwangsom. Ook hier kan, bijvoorbeeld in spoedeisende situaties, van deze stappen worden afgeweken:

1. Bestuurlijke waarschuwing, dat wil zeggen: het bekend maken van het voornemen om een last onder bestuursdwang op te leggen met een hersteltermijn plus de termijn om zienswijzen bekend te maken. → Indien niet tijdig hersteld:
2. Sanctiebeschikking, dat wil zeggen: het opleggen van een last onder bestuursdwang met een hersteltermijn. → Indien niet tijdig hersteld:
3. Uitvoeren bestuursdwang.

In spoedeisende situaties en bij ernstige overtredingen is de last onder bestuursdwang de meest geschikte bestuursrechtelijke interventie. De handhavinginstantie kan verzoeken om onmiddellijke beëindiging van de overtreding. Als blijkt dat de normadressaat niet bereid is aan dit verzoek te voldoen, kan de handhavinginstantie zelf en in spoedeisende gevallen zonder voorafgaande last feitelijk optreden. Wel moet de handhavinginstantie zo spoedig mogelijk nadien alsnog een formele sanctiebeschikking uitvaardigen.

Tijdelijk stilleggen

Tijdelijk stilleggen betekent dat activiteiten of voertuigen als gevolg van de overtreding tijdelijk worden stilgelegd, tot de overtreding is hersteld en van naleving sprake is. Er kan aanleiding zijn om bij tijdelijk stilleggen beleid en/of politiek te informeren. Tijdelijk stilleggen kan onder de LOB vallen.

Bestuursrecht bestraffend

Bestuurlijke boete

Een bestuurlijke boete is een bestuurlijke bestraffende sanctie die door een daartoe bevoegde overheidsdienst zonder tussenkomst van het OM of een rechter kan worden opgelegd. Het CJIB verzorgt de inning en incasso van bestuurlijke boetes van diverse overheidsdiensten, waaronder de NVWA, de Inspectie SZW en de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Een bestuurlijke boete houdt de onvoorwaardelijke verplichting in tot betaling van een geldsom en kan naast een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang worden opgelegd. Het opstellen van het boeterapport gebeurt door de toezichthouder/handhaver, maar de kennisgeving, beschikking en inning gebeuren door het boetebureau (o.a. CJIB). De maxima en bandbreedtes van boetebedragen zijn veelal vastgelegd in de wetgeving. Een belangrijk verschil met de BSBm is dat bezwaar en beroep bij het bestuursorgaan dienen te worden aangetekend, terwijl de normadressaat tegen de BSBm in verzet kan komen bij het OM.

Schorsen of intrekken vergunning, certificaat of erkenning

Als de normadressaat houder is van een begunstigend besluit (vergunning of ontheffing), dan kan het geheel of gedeeltelijk intrekken van dat besluit een passende interventie zijn. Deze interventie is met name passend als de normadressaat niet in actie komt naar aanleiding van eerdere correctieve interventies, zoals een last onder dwangsom. Het geheel of gedeeltelijk intrekken van een begunstigend besluit is een vergaande interventie die zorgvuldig moet worden voorbereid.

Exploitatieverbod, sluiting

Voor niet vergunningplichtige normadressaten bestaat de mogelijkheid op basis van de Fraudewet om het bedrijf te sluiten of de exploitatie ervan te verbieden. Ook dit zijn vergaande interventies die zorgvuldig moeten worden voorbereid en waarbij het informeren van beleid en politiek noodzakelijk is.

Strafrecht

Bestuurlijke strafbeschikking milieu – BSBm

De bestuurlijke strafbeschikking milieu is een op het strafrecht (artikel 257ba Wetboek van Strafvordering) gebaseerde interventie die daartoe bevoegde handhavinginstanties zonder tussenkomst van het OM kunnen opleggen. Voor feiten uit het zogenoemde 'Feitenboekje Bestuurlijke Strafbeschikking Milieu- en Keurfeiten' wordt een combibon uitgeschreven (geldboete) die ter afdoening wordt gezonden aan het Centraal Justitieel Incassobureau (CJIB). De BSBm kan los van (óf óf), parallel met (én én) of volgtijdelijk aan (eerst...dan...) op herstel gerichte interventies worden ingezet.

De BSBm is bedoeld voor relatief eenvoudige overtredingen, waarbij er over de schuldvraag geen twijfel bestaat. De 'Richtlijn bestuurlijke strafbeschikkingbevoegdheid milieu- en keurfeiten' geeft in paragraaf 2.7 de beleidsvrijheid binnen gestelde grenzen aan en in paragraaf 2.8 de contra-indicaties

voor het uitvaardigen van een BSBm. Als geen BSBm kan worden uitgevaardigd is in veel gevallen overleg met het OM noodzakelijk.

Proces-verbaal (PV)

BOA's die een strafbaar feit vermoeden of constateren, kunnen een PV opmaken. Dit optreden valt onder het strafrechtelijk optreden dat in deze landelijke handhavingstrategie is geregeld. Een PV is de basis voor het verdere optreden van het OM dat kan leiden tot sancties als: een geldboete, een werkstraf, een gevangenisstraf, ontneming van wederrechtelijk verkregen voordeel, publicatie van het vonnis, stillegging van de onderneming en verbeurdverklaring.

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 25 Apr 2022 12:44:53 +0200
To: "5.1.2E" <wob@utrecht.nl>
Subject: Wob verzoek vakantieverhuur
Attachments: STVV - Besluit 1e wijziging HVV regio Utrecht 2019 - DROP.docx

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 7 april 2021 17:28
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: STVV - Besluit 1e wijziging HVV regio Utrecht 2019 - DROP

Dank 5.1.2E!

Deze aanpassing overgenomen. 5.1.2E heeft meegekeken, maar zat beetje krap in de tijd. Ze had ook het artikel aangepast (zelfde als jouw voorstel). Overtreding X heb ik nu toegevoegd. Zelfde boetes als IX.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
Adviseur Vrijtijdseconomie

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Wonen en Economie
afwezig op vrijdag

Postbus 5.1.2E
5.1.2E Utrecht



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 7 april 2021 16:53
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: STVV - Besluit 1e wijziging HVV regio Utrecht 2019 - DROP

Hoi 5.1.2E

Op de valreep, zie nog een kleine aanpassing in artikelnummer zie bijlage, is afgestemd met 5.1.2E

Is 5.1.2E ook betrokken?

Groet 5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 7 april 2021 14:56

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Re: STVV - Besluit 1e wijziging HVV regio Utrecht 2019 - DROP

Dag 5.1.2E en anderen,

Prima om die bedragen (€ 7.500, € 8.700,-, € 8.700,-....) op te nemen. Heel veel keuze hebben we niet. Voor het verbod aan platforms om advertenties zonder nummer te publiceren mogen we max. 3^e cat. opleggen (max € 8.700,-).

Dat is dan niet artikel 23a lid 3 van de HVV maar van de Huisvestingswet denk ik. Ik weet niet welk artikel dit in de verordening wordt?

Groet,

5.1.2E

Van: 5.1.2E

Verzonden: woensdag 7 april 2021 14:18:42

Aan: 5.1.2E; 5.1.2E

CC: 5.1.2E

Onderwerp: STVV - Besluit 1e wijziging HVV regio Utrecht 2019 - DROP

Ik ben zo vrij geweest maar vast een strekt ter vervanging op te stellen. Zie extra regel onderaan tabel p. 5.

Werkinstructie toeristische verhuur

Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving



Inhoudsopgave

1. Toeristische verhuur.....	3
2. Beleidsregels voor tijdelijk verblijf.....	4
2.1. De vergunninghouder houdt zich aan regels.....	4
3. Toezicht en handhaving.....	5
3.1. Juridisch kader.....	5
3.2. Aanwezigheid van de beheerder en de logiesfunctie volgens de Bouwverordening.....	6
3.3. Sanctiestrategie.....	6
4. Werkwijze.....	7
4.1. Toezichtprogramma tijdelijk verblijf	7
4.2. Handhaving short stay	7
4.2.1. Bestaande short stay situaties.....	7
4.2.2. Horecaregelgeving (nieuwe situaties).....	7
4.2.3. Cautie.....	8
5. Particuliere vakantieverhuur.....	9
5.1. Registratie- en meldplicht.....	9
5.2. Bij klacht-meldingen.....	9
5.3. Actieve toezicht en handhaving	9
5.4. Handhaving Wet toeristische verhuur	9
5.5. Handhaving van de beleidsregels.....	10
6. Verschillende vormen van verhuur.....	11

1. Toeristische verhuur

Wet toeristische verhuur van woonruimte biedt gemeenten mogelijkheden om de potentiële negatieve effecten van toeristische verhuur van woonruimte te voorkomen of te beperken. De Wet voegt een nieuwe paragraaf toe aan de Huisvestingswet 2014. Deze creëert voor de gemeente de bevoegdheid om door middel van een huisvestingsverordening een registratie-, meld- en/of vergunningplicht in te stellen, waar het gaat om toeristisch verhuren van woonruimte.

Toeristische verhuur wordt gedefinieerd als: *“in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen”*. Hieronder vallen dus ook particuliere vakantieverhuur, B&B, short stay in woningen, verhuur van een tweede woning en de verhuur van een gedeelte van een woning.

In deze notitie beschrijven we op welke manier we toezicht en de handhaving organiseren op toeristische verhuur. Specifiek betreft het een werkinstructie voor toezicht en handhaving op tijdelijk gebruik en op particuliere vakantieverhuur.

2. Tijdelijk verblijf

19 december 2019 is in de raad het Raadsvoorstel Beleidsnotitie tijdelijk verblijf (Short Stay) aangenomen.

Uitgangspunten voor nieuw beleid voor tijdelijk verblijf:

- Waar dit mogelijk is, faciliteren we de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf van internationale werknemers, internationale studenten, tijdelijk personeel;
- Tijdelijk verblijf gaat niet ten koste van de woningvoorraad;
- Aantasting van de leefbaarheid van de buurt wordt zoveel mogelijk voorkomen;
- We creëren een eerlijk economisch speelveld met betrekking tot belasting betalen en het naleven van regelgeving, om oneerlijke concurrentie met de reguliere hotelbranche te voorkomen;
- Er mag geen onveilige, ongezonde of onhygiënische verhuur plaatsvinden;
- Het genot van het eigendom wordt niet onnodig ingeperkt (vrijheid verhuur).

Accommodatie voor tijdelijk verblijf: Een zelfstandige ruimte met eigen badkamer, keuken en toilet, die geschikt is voor tijdelijk verblijf.

- De accommodatie voor tijdelijk verblijf heeft een oppervlakte van minimaal 18 m² GBO.
- Omgevingsvergunning voor het planologisch afwijken nodig.
- Net als voor hotels, ook een exploitatievergunning nodig.
- Bij verhuring van minder dan 11 accommodaties per gebouw, is *geen* beheer ter plaatse vereist.

2.1. De vergunninghouder houdt zich aan de volgende regels:

- Verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot zes maanden met een uitloop tot maximaal 12 maanden.
- Het tijdelijk verblijf mag niet ten koste gaan van de veiligheid en de leefbaarheid in de directe omgeving.
- In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
- In de accommodatie zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
- Er is sprake van geregeld beheer die aanspreekpunt is voor huurders, omwonenden en overheden bij klachten;
- De accommodatie voor tijdelijk verblijf mag alleen verhuurd worden ten behoeve van verblijf, waarvan de aard en intentie tijdelijk is. Doorgaans gaat het hierbij om een verblijf tot 6 maanden maar incidenteel kan er ook sprake zijn van een langer tijdelijk verblijf tot maximaal 12 maanden. In die gevallen dient de exploitant aan te tonen dat de aard en intentie van het verblijf tijdelijk zijn.

Bij verhuren aan internationale studenten geldt:

- Verhuurder zorgt ervoor dat de verhuur plaatsvindt conform het WWS puntenstelsel;
- Verhuurder biedt de mogelijkheid tot tussentijdse contractovername (huurder draagt zelf nieuwe kandidaat voor/ in de plaats stelling);
- Bevoegdheid huurcommissie contractueel vastleggen.

Tijdelijk verblijf (short stay) is alleen mogelijk onder een logiesfunctie en niet onder een woonfunctie. Dit geldt ook voor panden met woonbestemming of met een dubbele bestemming, waaronder een woonbestemming. Voor de bestaande short stay in een woning of woonfunctie (illegale) short stay is een overgangsregeling vastgesteld. Eigenaren van accommodaties, die voor 1 januari 2018 al in bedrijf waren, konden tot 1 april 2021 een onttrekkingsvergunning en omgevingsvergunning voor een periode van maximaal vijf jaar aanvragen.

3. Toezicht en handhaving

3.1. Juridisch kader

Ruimtelijke ordening

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met de geldende bestemmingsplannen of met de beheersverordening.

Huisvestingsregelgeving

In de Huisvestingsverordening Regio Utrecht is bepaald dat voor het onttrekken van woonruimte een onttrekkingsvergunning nodig is. In paragraaf 3.3 staat beschreven waarom de bestuurlijke boete voor onttrekken niet wordt opgelegd voor toeristische verhuur.

Horecaverordening gemeente Utrecht 2018

Op basis van de Horecaverordening dient voor een tijdelijk verblijf accommodatie een exploitatievergunning te worden aangevraagd. Deze vergunning is persoonsgebonden en maakt het mogelijk om te controleren of de verhuurder van goed levensgedrag is. Voor zowel hotels als voor de nieuwe accommodaties voor tijdelijk verblijf geldt dat voor een accommodatie tot en met 10 kamers niet voldaan hoeft te worden aan de voorwaarde dat er een full time beheerder in het pand zelf aanwezig moet zijn. Aan welke voorwaarden de hotels en tijdelijk verblijf accommodaties wel moeten voldoen, moet nog nader uitgewerkt worden in de Horecaverordening.

Besluit wijziging regelgeving horecabedrijven (Burgemeestersbesluit)

Voor de accommodaties die aantoonbaar voor 1 januari 2018 als tijdelijk verblijf geëxploiteerd werden en waarvan dit gebruik tot het moment van vergunningaanvraag onafgebroken is voortgezet, hoeft geen exploitatievergunning aangevraagd te worden.

Bouwverordening

De short stay accommodatie moet voldoen aan de bouwtechnische regelgeving voor een logiesgebouw. De Bouwverordening Gemeente Utrecht is van toepassing. Voor meer informatie zie paragraaf 4.2.

Toeristenbelasting

De verantwoordelijkheid voor het innen van de toeristenbelasting ligt voor Utrecht bij de Belasting Samenwerking Gemeente en Hoogheemraadschap Utrecht (BGHU). Zij schrijven niet gemelde belastingplichtigen aan.

Wet toeristische verhuur

De Wet voegt een nieuwe paragraaf toe aan de Huisvestingswet 2014. Deze creëert voor de gemeente de bevoegdheid om door middel van een huisvestingsverordening een registratie-, meld- en/of vergunningplicht in te stellen, waar het gaat om toeristisch verhuren van woonruimte.

Woonoverlast

Zoals aangegeven in de beleidsregels mag het tijdelijk verblijf niet ten koste gaan van de veiligheid en de leefbaarheid in de directe omgeving. Woonoverlast komt in allerlei vormen voor, zoals geluidsoverlast, intimidatie, vuilnis of stankoverlast.

3.2. Aanwezigheid van de beheerder en de logiesfunctie volgens de Bouwverordening¹

- Logiesfunctie: Gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen;
- Logiesgebouw: Gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin meer dan één logiesverblijf ligt, dat is aangewezen op een gezamenlijke verkeersroute.

Volgens deze definitie dienen zich ten minste twee logiesverblijven in een gedeelte van het gebouw te bevinden die zijn aangewezen op een gezamenlijke verkeersroute, waardoor het gebouw als logiesgebouw kan worden beschouwd. Bij dubbelgebruik van bijvoorbeeld logies en wonen, gaan we in die gevallen uit van een logiesgebouw en gelden de regels voor logiesgebouw uit het Bouwbesluit.

Situatie	Regels
Bepaling vijf of meer personen nachtverblijf.	Vergunning brandveilig gebruik nodig (artikel 2.2, eerste lid, van het Bor. Het Bor (onderdeel van de Wabo) stelt dat er een vergunning brandveilig gebruik nodig is wanneer er bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 personen. Gemeente Utrecht heeft in de Bouwverordening het aantal vastgesteld op 5 personen.
Gebruiksoppervlakte van 250 m2 (of groter).	Brandmeldinstallatie verplicht. Niet doorgeschakeld naar de hulpdiensten.
Logiesfunctie in een logiesgebouw met 24-uurs bewaking	Logiesfunctie waarbij 24 uur per dag een functionaris aanwezig is in het logiesgebouw, op het eigen perceel of op een loopafstand van ten hoogste 100 m vanaf de toegang van het logiesgebouw, mits die functionaris in geval van een calamiteit wordt gealarmeerd door de bij de logiesfunctie behorende ontruimingsalarminstallatie of rookmelders; Alarmeringssysteem verplicht. Bijvoorbeeld gekoppelde rookmelders.
Logiesfunctie in een logiesgebouw zonder 24-uursbewaking	Zonder 24-uurs bewaking is voor ieder logiesgebouw een brandmeldinstallatie met doormelding naar de regionale alarmcentrale verplicht indien er sprake is van een vloer op 1,5 meter of hoger. De oppervlakte is in dat geval niet relevant
Tijdelijk verblijf met meer dan 10 accommodaties	Aanwezigheid van een beheerder die 24 uur toezicht houdt is verplicht.
Tijdelijk verblijf met 10 of minder accommodaties	Afwijkende regels voor toezicht. Nadere uitwerking volgt in aanpassing Horecaverordening.

3.3. Sanctiestrategie

Wanneer tijdelijk verblijf planologisch niet is toegestaan doordat er geen bestemming logies of logies met aanduiding 'tijdelijk gebruik' is benoemd, maar bijvoorbeeld een woonbestemming, dan kan hierop gehandhaafd worden op grond van het bestemmingsplan door het opleggen van een last onder dwangsom. Wanneer het gebruik als tijdelijk verblijf vergund is op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo, maar er wordt gehandeld in strijd met de vergunningvoorschriften, dan kan een last onder dwangsom worden opgelegd of kan de vergunning worden ingetrokken.

Op het moment dat een woonruimte wordt gebruikt voor iets anders dan bewoning, is er sprake van woningonttrekking. De woning wordt aan de woningvoorraad onttrokken en hiervoor is een onttrekkingsvergunning nodig.

Bij overlastsituatie(s) met 10 of minder accommodaties geldt dat het privilege met betrekking tot toezicht kan worden ingetrokken, wanneer de maatregelen die de verhuurder heeft getroffen niet voldoende zijn en de overlast verwijtbaar is aan de verhuurder. Na intrekking geldt de 24-uurs aanwezigheid van een beheerder op locatie.²

Geen bestuurlijke boete voor het onttrekken van woonruimte

Met de komst van de Wet toeristische verhuur is er geen sprake meer van onttrekking bij toeristische verhuur, want dit valt onder een andere regeling. Dit geldt ook voor het overtreden van de 60 dagenregel bij particuliere vakantieverhuur.

⁴ Wanneer de indeling wijzigt moet worden voldaan aan de WBDBO. Mogelijk voldoet short stay hier al aan. Bijvoorbeeld wanneer er eerder een vergunning is verleend voor een bouwkundige splitsing.

² Deze werkwijze wordt opgenomen in de Handhavingstrategie Horeca.

4. Werkwijze

4.1. Toezichtprogramma short stay

Oppakken van overlastmeldingen

Melding wordt altijd administratief onderzocht. Als we constateren dat er niet verhuurd wordt volgens de beleidsregels, dan bestaat de mogelijkheid om hiertegen bestuursrechtelijk handhavend op te treden.

Controleren geweigerde, buiten behandeling gelaten en ingetrokken vergunningen

VTH controleert of de eigenaar is gestopt met de verhuur bij de geweigerde, ingetrokken en buiten behandeling gelaten vergunningen en na het verstrijken van de overgangstermijn. Met de overgangsregeling wordt tijdelijk verblijf voor een periode van 5 jaar voorwaardelijk toegestaan in woningen. Na 5 jaar worden de woningen weer toegevoegd aan de woningvoorraad.

Controleren signalen short stay bij opleveringscontroles

NVO signaleert dat panden niet conform de vergunning in gebruik worden genomen. Bijvoorbeeld panden die waarschijnlijk in gebruik worden genomen t.b.v. short stay. BBM kan deze adressen op een later moment controleren en handhaven op strijdig gebruik.

Controleren administratieve leegstand

Gemeente Utrecht overweegt om een Leegstandsverordening vast te stellen in combinatie met controles op administratieve leegstand. Door adressen te controleren waar geen bedrijf of bewoner staan ingeschreven kunnen we illegaal gebruik zoals short stay zonder vergunning opsporen en aanpakken.

Controle registratieplicht toeristische verhuur

De eenmalige registratieplicht voor toeristische verhuur geldt dadelijk ook voor het aanbieden van tijdelijk verblijf in woningen. De platformen zoals Airbnb zijn dadelijk verplicht om alleen advertenties met een registratienummer toe te staan. Door de geregistreerde adressen te controleren kunnen we short stay situaties controleren en handhavend optreden bij illegale situaties (geregistreerde, aangeboden adressen zonder vergunning).

Verdeling in het toezicht binnen THBO is als volgt:

- Bestaande short stay situaties in woningen/woonlocaties worden gecontroleerd door team BBM
- Nieuwe, vergunde short stay (is altijd bedrijfs-/logies bestemming) wordt gecontroleerd door team BWM.

4.2. Handhaving short stay

4.2.1. Bestaande short stay situaties

Situatie van de melding	Werkwijze
Strijdig gebruik	1. Aanspreken en versturen constateringsbrief; 2. Opleggen last onder dwangsom.
Overlast	Reguliere werkwijze overlastmelding

4.2.2. Horecaregelgeving (nieuwe situaties)

Situatie van de melding	Werkwijze
Overlastsituatie bij 10 of minder accommodaties Vergund	1. Aanspreken en versturen constateringsbrief; 2. Bij aanhoudende overlast/situatie niet ongedaan gemaakt, intrekken privilege 24-uurs toezicht. 3. Bij herhaling intrekken vergunning.
Aanwezigheid van alcoholhoudende dranken zonder aanwezige vergunning	1. Waarschuwen en laten verwijderen van alcoholhoudende dranken; 2. Situatie niet ongedaan is gemaakt, opleggen last onder dwangsom 3. Bij herhaling intrekken vergunning/sluiting

4.2.3. Cautie

De inspecteur moet de cautie geven aan de betrokkene (eigenaar/aanbieder van toeristische verhuur) wanneer het gesprek wordt gebruikt voor handhaving (bestuurlijke boete). Cautie is geregeld in artikel 5:10a van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het artikel bepaalt het volgende: 1. Degene die wordt verhoord met het oog op het aan hem opleggen van een bestraffende sanctie, is niet verplicht ten behoeve daarvan verklaringen omtrent de overtreding af te leggen. 2. Voor het verhoor wordt aan de betrokkene medegedeeld dat hij niet verplicht is tot antwoorden.

5. Particuliere vakantieverhuur

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

De voorwaarden:

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

Particuliere vakantieverhuur valt onder de Wet toeristische verhuur.

5.1. Registratie- en meldplicht

Het registratiesysteem levert op adresniveau inzicht in welke woningen toeristische verhuur plaatsvindt en het moet de handhaving op illegale vakantieverhuur makkelijker maken. De platformen zoals Airbnb zijn dadelijk verplicht om alleen advertenties met een registratienummer toe te staan. Een eenmalige registratieplicht levert geen verbetering op voor de handhaving op het dagencriterium. Deze kwantitatieve beperking betekent juist dat de gemeente informatie nodig heeft over het aantal dagen dat een woning wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Hiervoor is de meldplicht bedoeld.

In het raadsvoorstel wordt ook een meldplicht per verhuring opgenomen. De verhuurder dient dan per verhuring de melding te doen dat zijn/haar woning verhuurd is voor vakantiehuur. Op het moment wordt onderzocht of de meldingsplicht module kan worden geïntegreerd in het registratiesysteem.

5.2. Bij klacht-meldingen

VTH neemt altijd overlastmeldingen in behandeling. Bij overlastmeldingen controleren we of de verhuurder zich houdt aan de beleidsregels. Bij het constateren over een overtreding, treden we passend handhavend op (zie tabel).

Goed verhuurderschap

De gasten mogen geen overlast veroorzaken voor omwonenden (geluid, (intimiderend) gedrag, verwaarlozing van een woning, vuilnis). De eigenaar/hoofdhuurder is aansprakelijk voor het gedrag van de gasten en dient zich dus als goed verhuurder te gedragen.

Bij enkele overlastmeldingen wordt de eigenaar/hoofdhuurder aangesproken op het verhuurderschap en er wordt een afspraak om overlast te voorkomen. Bijvoorbeeld door huisregels op te stellen. Bij aanhoudende overlast sommeren we om (tijdelijk) te stoppen met de verhuur.

5.3. Actieve toezicht en handhaving

Op basis van informatie uit het registratiesysteem controleren we of de aanbieder van vakantieverhuur woonachtig is op het adres. Ook controleren we hoeveel personen de woning mag worden verhuurd in relatie tot de grootte van de woning.

5.4. Handhaving Wet toeristische verhuur

De Wet biedt gemeenten de mogelijkheid om bestuurlijk boetes op te leggen bij overtreding van onderstaande (artikel 35):

- verbod voor aanbieder om aan te bieden zonder nummer: max. 3^e cat.
- verbod (aan platform) om zonder nummer te publiceren: max. 3^e cat*.
- verbod voor aanbieder om nachtcriterium te overschrijden: max. 4^e cat. en 5^e cat. bij recidive binnen 4 jaar.

- verbod voor aanbieder om in gebruik te geven zonder melding: max.3^e cat.
- verbod voor aanbieder om in gebruik te geven zonder vergunning: max.4^e cat en 5^e cat. bij recidive binnen 4 jaar.
- Informatieplicht voor platform aan verhuurder: max.3^e cat*.
- Verbod aan platform om advertenties te publiceren van verhuurders, waarvan B&W hebben gemeld dat deze maximum hebben overtreden: max. 3^e cat.

* Volgens het publicatiebesluit zijn de verplichtingen (artikel 23a lid 3 en artikel 23 d) nog niet in werking getreden op 1 januari. Het is nog onduidelijk wanneer dat wel gebeurt en of we ze nu al mee kunnen nemen in de verordening.

- € 8.700 voor 3^e categorie
- € 21.750 voor 4^e categorie
- € 87.000 voor 5^e categorie
-

De gemeenteraad heeft per overtreding de hoogte van de bestuurlijke boete vastgesteld:

Overtreding	Eerste overtreding	2 ^e , 3 ^e , 4 ^e overtreding
Aanbieden woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	Eerste overtreding € 150,-	8.700
In gebruik geven woonruimte voor meer dan 60 dagen per jaar	Bij overschrijding van 1 of 2 dagen € 150,- per dag. Bij overschrijding van meer dagen, aantal dagen X € 350	21.750
In gebruik geven woonruimte zonder melding bij B&W	€ 250 + € 150 X aantal dagen	8.700
Publiceren advertentie door dienstverlener na in kennisstelling bereik maximumcriterium	8.700	8.700
Publiceren advertentie door dienstverlener zonder registratienummer	8.700	8.700
Niet informeren aanbieder van woonruimte door dienstverlener over geldende regels.	8.700	8.700

Verbod op toeristische verhuur en sommeren van platforms om informatie te verstrekken

Toezichthouders kunnen op basis van de Awb in samenhang met artikel 15 van de Richtlijn elektronische handel informatie vorderen over aanbieders die niet voldoen aan de wettelijke vereisten, zoals het vermelden van het registratienummer. De platforms zijn verplicht deze verzoeken om informatie te honoreren en zo spoedig mogelijk de gevraagde gegevens te verstrekken aan de toezichthouder. Indien het platform hieraan niet voldoet kan het college van burgemeester en wethouders op basis van het voorgestelde derde lid van artikel 33 van de Huisvestingswet 2014 een last onder dwangsom opleggen.

5.5. Handhaving van de beleidsregels

Overtreding	Werkwijze
Woning van minder dan 200m ² Bvo wordt verhuurd aan >6 p.p.n	<ul style="list-style-type: none"> • Aanspreken en versturen constateringsbrief en opleggen last onder dwangsom • Aanhoudende overlast/situatie niet ongedaan gemaakt, verbeuren dwangsom
Woning van meer dan 200m ² Bvo wordt verhuurd aan >8p.p.n.	
Aanbieder is niet de hoofdbewoner	
Overlast door vakantieverhuur	<ul style="list-style-type: none"> • Aanspreken en versturen constateringsbrief en opleggen bestuurlijke boete • Versturen constateringsbrief en opleggen bestuurlijke boete
Overschrijden nachtcriterium	
Verhuren zonder registratienummer	
Publiceren zonder nummer door platform	
Informatieplicht van de platforms	

Publiceren van advertenties door platform waarbij een overtreding is geconstateerd en zij hiervan ook in kennis zijn gesteld.	<ul style="list-style-type: none"> • Versturen constateringsbrief* en opleggen bestuurlijke boete
Verhuren zonder melding	<ul style="list-style-type: none"> • Versturen constateringsbrief en opleggen bestuurlijke boete

De grijze vlakken zijn de beleidsregels die zijn vastgesteld in 2018.

*Met betrekking tot de platforms kan dit pas als verplichting in werking treedt.

Het college kan een verbod voor toeristische verhuur opleggen voor max. 1 jaar aan verhuurder die binnen tijdvak van 5 jaar 2 bestuurlijk boetes heeft ontvangen voor overtreding regelgeving vakantieverhuur. Ook kan het college dan een aanwijzing geven aan de platforms dat ze publicatie van advertentie door iemand die verbod heeft gekregen, blokkeren. B&W kan een last onder dwangsom opleggen aan diegene die niet meewerkt aan het verschaffen van informatie aan toezichthouder voor uitoefenen van toezicht op de regeling.

Ook bij particuliere vakantieverhuur geldt dat er sprake is van woonruimteonttrekking, wanneer woonruimte structureel voor iets anders wordt gebruikt dan voor bewoning.

6. Verschillende vormen van verhuur

Bij het constateren van het type verhuur dat wordt aangetroffen gaan we uit van de situatie die de inspecteurs aantreffen.

Belangrijke vragen om te bepalen of er sprake is van wonen of van logies:

- Woont de aanbieder op het adres dat wordt aangeboden?
- Hoelang zitten de gebruikers/huurders in de woning (is er bijvoorbeeld sprake van een huurcontract)?

Type verhuur	Particuliere vakantieverhuur	Bed and breakfast	Short stay/tijdelijk verblijf	Hotel	Woningvorming/ onderverhuur	Kamerverhuur
Definitie	Incidenteel verhuur van de woning waarbij de hoofdbewoner zelf ingeschreven staat op het adres, maar meestal niet in de woning aanwezig is tijdens de verhuring.	Vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner een volgens het bestemmingsplan toegestaan deel van de woonruimte waar hij zelf ingeschreven staat, verhuurt, terwijl hij zelf in de woonruimte aanwezig is.	Horecabedrijf. Bedrijfsmatig verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot zes maanden met een uitloop tot maximaal 12 maanden.	Horecabedrijf. Bedrijfsmatig verstrekken van logies.	Realiseren van twee of meer woonruimten voor verhuur.	Realiseren van onzelfstandige woonruimte voor verhuur. (Hospita en verhuur tot 2 personen vergunningsvrij)
Bestemming	Wonen	Wonen	Logies	Logies	Wonen	Wonen
Kenmerken	Woonruimte wordt tegen betaling aangeboden aan personen die niet zijn ingeschreven in de gemeente (Brp)	Woonruimte wordt tegen betaling aangeboden aan personen die niet zijn ingeschreven in de gemeente (Brp)	Woonruimte wordt tegen betaling aangeboden aan personen die niet zijn ingeschreven in de gemeente (Brp)	Woonruimte wordt tegen betaling aangeboden aan personen die niet zijn ingeschreven in de gemeente (Brp)	Verhuur met een huurcontract. Personen (huurders) staan ingeschreven op het adres en hebben daar hun hoofdverblijf.	Verhuur met een huurcontract. Personen (huurders) staan ingeschreven op het adres en hebben daar hun hoofdverblijf.

Voor meer informatie zie [website gemeente utrecht](http://www.uitgeverij.nl)