

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland houdende regels omtrent de particuliere recreatieve verhuur van woningen (Beleidsregels particuliere recreatieve verhuur woningen Westland)

1.1 Regels

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland

Gelet op art. 3.1 en art. 7.1 van de Wet ruimtelijke ordening, art. 3.1.2 eerste lid onder a. van het Besluit ruimtelijke ordening en art. 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht,

Overwegende dat het in het kader van het verhuren van de eigen woning in Westland ten behoeve van toeristisch verblijf wenselijk is beleid vast te stellen;

Besluit vast te stellen de Beleidsregels particuliere recreatieve verhuur woningen Westland.

Artikel 1 Definities

1. Particuliere recreatieve verhuur: verhuur van de gehele woning waarbij de eigenaar de gehele woning incidenteel verhuurt aan toeristen of andere bezoekers van, waarbij de eigenaar / hoofdhuurder zelf ingeschreven staat op het adres, maar meestal niet in de woning aanwezig is tijdens de verhuur.
2. Overlast: onder overlast wordt in ieder geval bedoeld:
 - ernstige en/of herhaalde geluid- of geurhinder;
 - ernstige en/of herhaalde hinder van dieren;
 - ernstige en/of herhaalde hinder van bezoekers of personen die tijdelijk in de woning of op het erf aanwezig zijn;
 - ernstige en/of aanhoudende overlast door vervuiling of verwaarlozing van de woning of het erf;
 - intimidatie van omwonenden vanuit de woning of vanaf het erf.

Artikel 2

Doel van de beleidsregels is aan te geven onder welke voorwaarden het verhuren van woningen ten behoeve van particuliere recreatieve verhuur is toegestaan.

Artikel 3

De voorwaarden als bedoeld in artikel 2 zijn:

1. Het aantal nachten particuliere recreatieve verhuur bedraagt per kalenderjaar niet meer dan 30 nachten, en
2. Er wordt aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak verleend, en;
3. Degene die aan toeristen verhuurt is op het betreffende voor verhuur aangeboden adres woonachtig en is hier als hoofdbewoner ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP), en
4. Door de particuliere recreatieve verhuur ontstaat geen overlast als bedoeld in artikel 1 lid 2. De eigenaar is aansprakelijk voor het gedrag van de gasten.

Artikel 4

Deze beleidsregels treden een dag na bekendmaking in werking.

Artikel 5

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels particuliere recreatieve verhuur woningen Westland.

1.2 Toelichting

Algemeen

Wonen in een woning veronderstelt een zekere duurzaamheid in het gebruik. Wanneer een woning wordt verhuurd aan derden als recreatieverblijf, is er geen sprake van een zekere duurzaamheid en kan dit niet worden aangemerkt als gebruik als woning. Dit is bevestigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2015:1750). Een dergelijk gebruik is dan ook in strijd met de bestemmingsplannen van Westland.

Recreatieve verhuur van woningen kan tot overlast leiden en mogelijk ook tot verdringing op de woningmarkt. Om toerisme te stimuleren en woningeigenaren toch enige mogelijkheid tot het verhuren van een woning te geven, wordt de recreatieve verhuur van woningen echter niet volledig onmogelijk gemaakt. Deze beleidsregels geven aan onder welke voorwaarden verhuur mogelijk is, waarbij een maximum aantal verhuringen van 30 per jaar wordt gesteld.

Toelichting op de artikelen

Artikel 2

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

Artikel 3.1

Een woning mag voor maximaal 30 overnachtingen per kalenderjaar verhuurd worden. De onderbouwing hierbij is het uitgangspunt dat je je woning mag verhuren wanneer je zelf elders verblijft en dat het voor de burens nog aanvaardbaar is. Uitgaande van een gemiddelde vakantie van 25 dagen en feestdagen stellen we de bovengrens op 30 nachten per jaar. Meer vinden we gezien het risico op overlast en ontwrichting van de sociale cohesie niet wenselijk.

Artikel 3.2

Het risico op overlast voor de woonomgeving (buren) neemt toe naarmate er meer personen in een woning verblijven. Om deze reden willen we een bovengrens stellen aan het aantal personen waaraan je gelijktijdig de woning mag verhuren. Hier is gekozen voor het aantal van vier personen.

Artikel 3.3

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

Artikel 3.4

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