



Datum 16 februari 2016

Toeristische verhuur van woonboten

Beleidsregels voor de toeristische verhuur van een woonboot

Aanleiding

Op 4 juni 2013 heeft het college vastgesteld¹ hoe Amsterdam omgaat met de toeristische verhuur van woningen. Toeristische verhuur is in beginsel verboden, incidentele toeristische verhuur (vakantieverhuur) is alleen mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn uitgewerkt in de notitie 'Ruimte voor gasten', die op 5 februari 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het stellen van voorwaarden en daarnaast het handhaven van illegale situaties, moet de negatieve effecten van toeristische verhuur van woningen, zoals overlast, oneerlijke concurrentie en het verdringen van de woonfunctie, tegengaan.

Het college heeft op 7 oktober 2014 besloten, dat de toeristische verhuur van woonboten aan dezelfde voorwaarden zou moeten voldoen als de toeristische verhuur van woningen. Het college wil hiermee een gelijk speelveld realiseren voor de toeristische verhuur van woningen en woonboten. Dit betekent dat incidentele toeristische verhuur van een gehele woonboot en het aanbieden van een bed and breakfast specifiek wordt toegestaan, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Structurele, bedrijfsmatige toeristische verhuur van een woonboot is en blijft verboden.

In deze notitie zijn beleidsregels opgenomen voor de toeristische verhuur van woonboten. In de regel wordt een woonboot als volgt omschreven: *'Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, hoofdzakelijk gebruikt als of bestemd tot woonverblijf'*. De beleidsregels, zoals bedoeld in artikel 1:3 vierde lid Algemene wet bestuursrecht, vormen een kader voor de bestemmingsplanregels waarin geregeld is dat de (hoofd)functie wonen ter plaatse van een woonboot juridisch planologisch is toegestaan. In bestemmingsplannen worden c.q. kunnen, afhankelijk van de doelstelling en aard van het bestemmingsplan (conserverend of ontwikkelingsgericht), verschillende definities gehanteerd worden. Ook beperkingen of ander soortige functies kunnen beschreven worden, die zich verdragen met de woonfunctie. Ter illustratie hiervan wordt in bestemmingsplannen ter plaatse van een woonboot de functie wonen toegestaan en daarbij vermeld, dat aan huis gebonden beroep en/of bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, mits deze de hoofdfunctie wonen niet aantasten c.q. verdringen. De voorwaarden

¹ Notitie Toeristische verhuur van woningen (vakantieverhuur) in Amsterdam (4 juni 2013).

in de notitie geven aan in welke mate toeristische verhuur van een woonboot mogelijk is binnen de hoofdfunctie wonen. Wanneer niet aan de navolgende voorwaarden wordt voldaan, kan worden aangenomen dat in strijd met de gebruiksregels van het desbetreffende bestemmingsplan wordt gehandeld. Dit kan een grondslag vormen om handhavend op te treden teneinde de illegale situatie te beëindigen.

Voorwaarden toeristische verhuur van woonboten

Binnen de toeristische verhuur wordt onderscheid gemaakt tussen incidentele toeristische verhuur van een gehele woonboot (vakantieverhuur) en het aanbieden van een bed and breakfast op een gedeelte van een woonboot. Beide vormen zijn toegestaan mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

1. Incidentele toeristische verhuur (vakantieverhuur)

Incidentele toeristische verhuur van een woonboot is mogelijk als wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden.

Voorwaarden incidentele toeristische verhuur van een gehele woonboot:

- de verhuurder is tevens hoofdbewoner van de woonboot en staat als zodanig ingeschreven bij de gemeentelijke basisadministratie.
- de vakantieverhuur bedraagt maximaal 60 dagen per jaar.
- de verhuur is incidenteel; er is geen sprake van structurele, bedrijfsmatige verhuur.
- over de inkomsten wordt toeristenbelasting betaald.
- de woonboot wordt niet aan meer dan 4 personen tegelijkertijd verhuurd.
- de woonboot voldoet aan de geldende brandveiligheidseisen.
- de huurders en/of gasten die op de woonboot verblijven, veroorzaken geen overlast.

2. Bed and breakfast

Bed and breakfast is het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt. In een woonboot kan bed and breakfast worden aangeboden als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden.

Voorwaarden bed and breakfast in een woonboot:

- maximaal 40% van de gebruiksoppervlakte (= GBO en wordt bepaald volgens NEN 2580) van de woonboot wordt gebruikt voor bed & breakfast.
- de verhuurder is hoofdbewoner van de woonboot en staat als zodanig ingeschreven bij de gemeentelijke basisadministratie.
- het aantal gasten dat tegelijkertijd wordt ontvangen bedraagt maximaal 4 personen.
- het starten van een bed and breakfast wordt vooraf gemeld bij het stadsdeel.
- er wordt een register bijgehouden, waarin de naam en woonplaats van de gast, de datum aankomst en vertrek, en het type identiteitsbewijs (een kopie is niet verplicht) worden vermeld.
- de woonboot voldoet aan de geldende brandveiligheidseisen.
- er wordt toeristenbelasting betaald.
- in de bed and breakfast wordt geen alcohol geschonken tegen betaling.