

Onderzoek behoefte en beleid kleinschalige logiesmarkt Harlingen

Rapportage

Gemeente Harlingen | 20-12-2019



Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding	4
1.1 Inleiding	5
1.2 Afbakening (kleinschalige) logies	6
Hoofdstuk 2. Kenmerken gemeente Harlingen	8
2.1 Profiel en identiteit	9
2.2 Deelgebieden	10
Hoofdstuk 3. Logiesmarkt	11
3.1 Inleiding	12
3.2 Marktontwikkeling hotels	13
3.3 Marktontwikkeling kleinschalige aanbod	16
3.4 Benchmark	22
Hoofdstuk 4. Groeipotentie kleinschaligelogies	23
4.1 Effect kleinschalige logiesaanbod	24
4.2 Groeipotentie	25



Inhoud

Hoofdstuk 5. Eisen en randvoorwaarden	28
5.1 Inleiding	29
5.2 Landelijke beleidsmatige ontwikkelingen	30
5.3 Beleid in benchmarkgemeenten	32
5.4 Eisen en randvoorwaarden	35
5.5 Toelichting beleidskeuzes	40
 Hoofdstuk 6. Conclusies en aanbevelingen	 43
6.1 Conclusies	44
6.2 Aanbevelingen	45



01

Inleiding



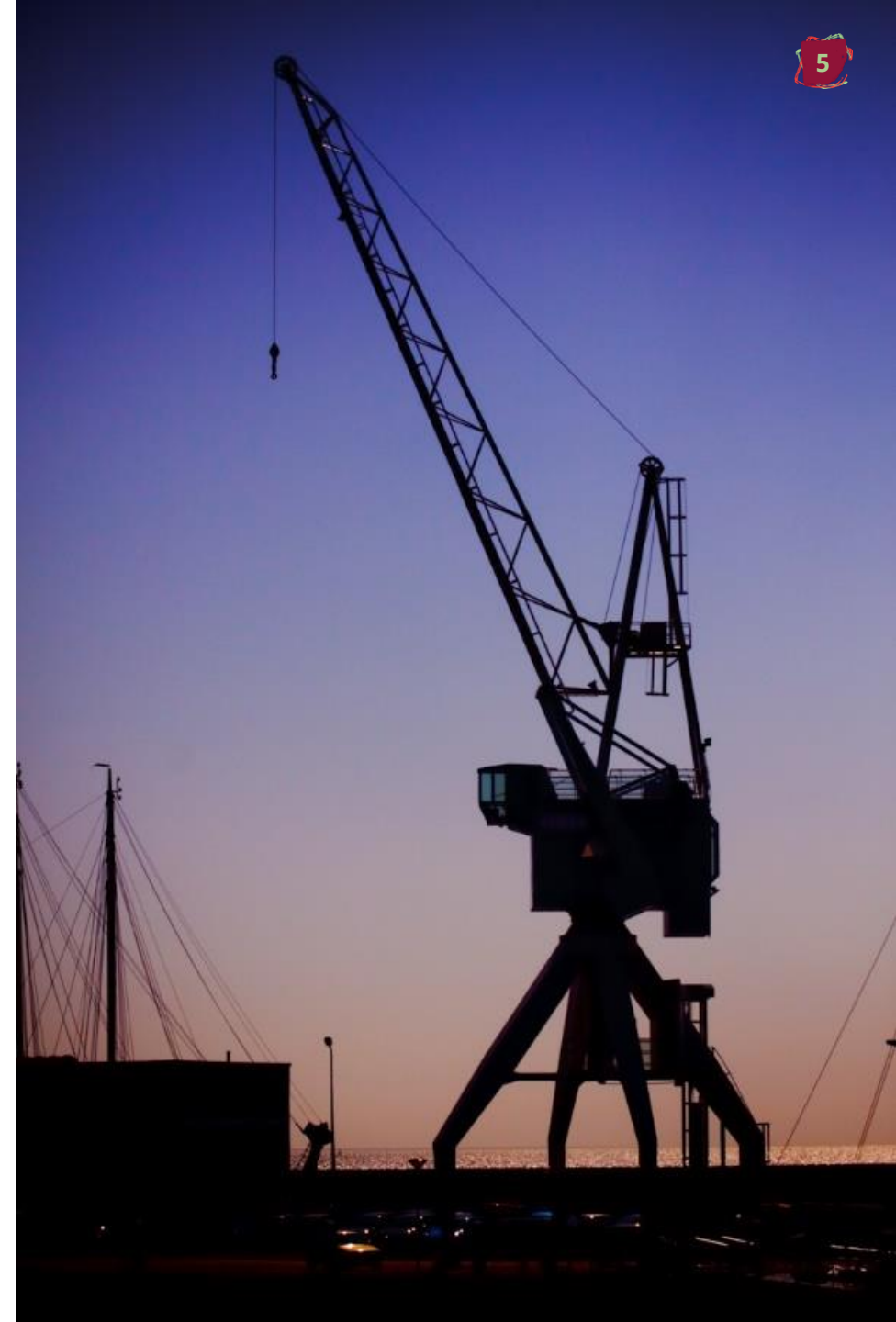
1.1 Inleiding

Gemeente Harlingen ontvangt veel aanvragen om medewerking te verlenen aan plannen voor nieuwe verblijfsaccommodaties. Om deze aanvragen goed af te wegen mist de gemeente op het moment een goed **afwegingskader**. Voor een dergelijk kader is inzicht nodig in de **marktopbouw**, **marktperspectief/groiepotenties** en de **beleidsmatige (ruimtelijke, planologische) vertaalslag**. Adviesbureau ZKA voerde onderzoek uit om inzicht te bieden in bovenstaande zaken. Hierbij ligt **de focus op kleinschalige logies en met name het 'grijs gebied' tussen logies en wonen**.

Deze rapportage is het eindproduct van dit onderzoek en is als volgt opgebouwd:

1. Beschrijving van de **kenmerken**, **profiel** en **deelgebieden** van gemeente Harlingen;
2. De **ontwikkeling van de (kleinschalige) logiesmarkt**, inclusief een beschrijving en de (geografische) spreiding van het **huidige aanbod** in Harlingen;
3. Raming van **marktperspectief** en **groiepotentie** van de logiesmarkt Harlingen;
4. Formuleren van **eisen en randvoorwaarden** voor potentiële aanbieders.
5. Conclusies en aanbevelingen.

Om tot deze rapportage te komen is uitvoerig deskresearch uitgevoerd, zijn drie telefonische interviews afgenomen (met KHN Harlingen, Makelaardij Stegenga en Van der Wal Makelaars) en is aan de hand van vergelijkbare benchmarkgemeenten een beleidsanalyse ten behoeve van te formuleren eisen en randvoorwaarden voor (potentiële) aanbieders.



1.2 Afbakening (kleinschalige) logies

Om beleidsmatig in te kunnen spelen op ontwikkelingen rondom kleinschalige logies is het van belang de verschillende typen logies af te bakenen. Hierbij zien we de volgende tweedeling als meest gangbaar en bruikbaar. We onderscheiden:

1. Zelfstandige logiesaccommodaties:

Hieronder vallen bedrijfsmatig geëxploiteerde logiesaccommodaties (zoals hotels, campings en pensions). Deze locaties hebben een recreatieve bestemming of hebben een capaciteit van meer dan 5 eenheden en/of bieden ruimte voor meer dan 10 personen. Deze afbakening wordt verder toegelicht in H5.

2. Ondergeschikte kleinschalige logiesaccommodaties:

Het pand waarin de accommodatie is gevestigd heeft een woonbestemming of woonfunctie. Hierbij is het aanbieden van logies nadrukkelijk een nevenactiviteit van de hoofdfunctie. Dit uit zich in een gelimiteerde capaciteit van de accommodatie en dat er geen drank- en horecaverunning verstrekt wordt. Binnen deze categorie zien we grofweg 2 vormen:

- **2A. Toeristische verhuur woningen:** Het tijdens afwezigheid van de hoofdbewoner in gebruik nemen door derden. Dit gebeurt bijvoorbeeld op platforms als Airbnb of Homeaway. Het aanbod op

Deze platforms heeft veelal een tijdsgebonden karakter en moet derhalve als een momentopname worden gezien.

- **2B. B&B:** Het gedeeltelijk gebruik van een woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.

Naast deze 2 ondergeschikte vormen van toeristische verhuur van woningen, gebeurt het ook dat woningen ingezet worden als kleinschalige logiesverhuur zonder dat de eigenaar/verhuurder hoofdbewoner is. Doordat de verhuurder zelf niet in het pand woont, is het aanbieden van logies geen ondergeschikte activiteit, maar de hoofdactiviteit. Daarmee heeft het, ondanks dat het misschien kleinschalig is, een bedrijfsmatige insteek. De randvoorwaarden voor het aanbieden van deze logies verschillen echter op dit moment met die waar andere zelfstandige, bedrijfsmatige toeristische logiesaanbieders (hotels, campings) aan moeten voldoen. Dit is een niet wenselijke situatie. Zie H5.4 voor wat dit betekent voor het kleinschalige logiesbeleid van de gemeente Harlingen.

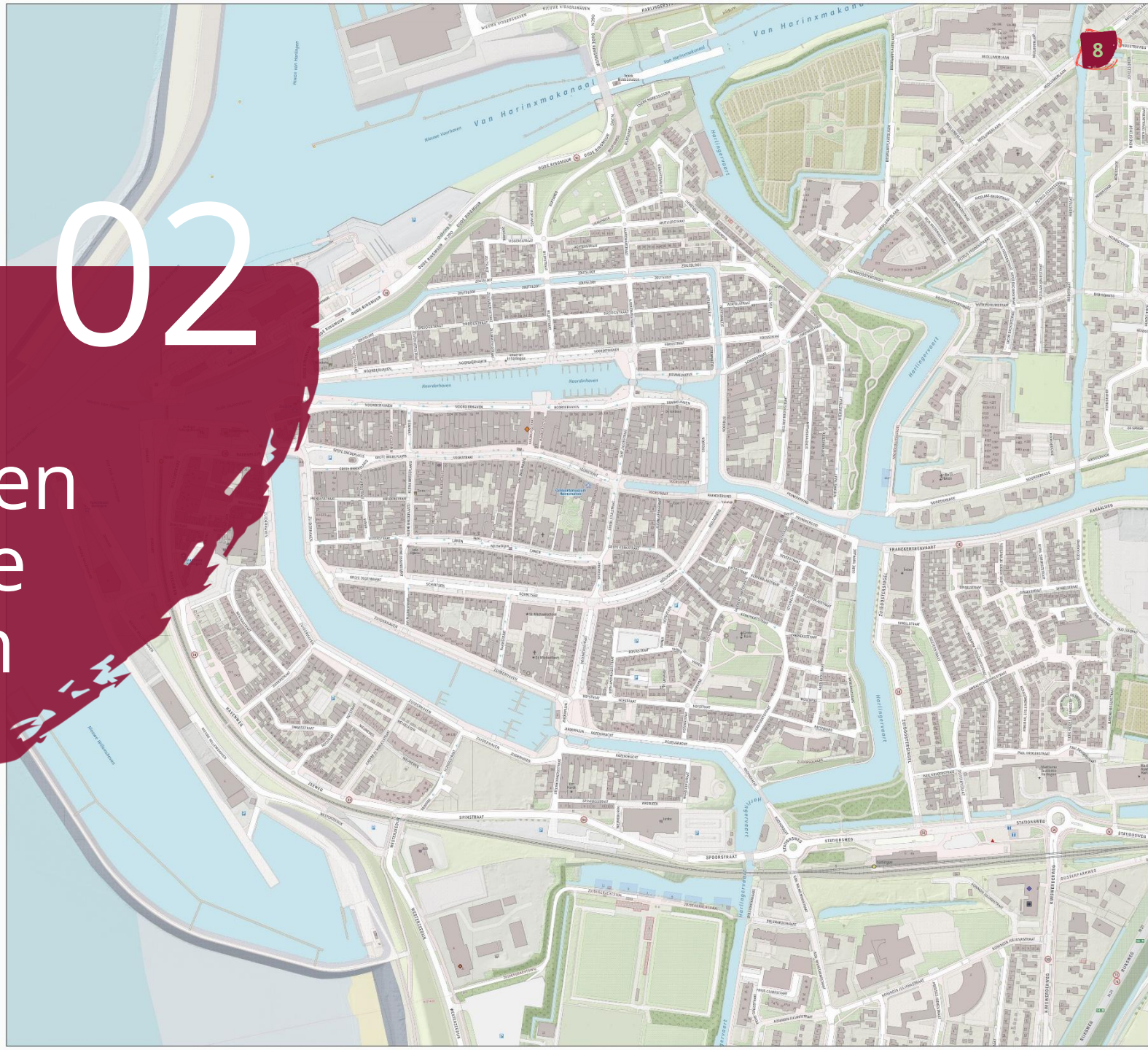
Daarnaast komen we verschillende andere termen tegen. Bijvoorbeeld **Short-stay**, dat zich kenmerkt door langere verblijfsduur van de gast dan een gemiddeld toeristisch verblijf van een paar nachten. Dit kan plaatsvinden in zelfstandige logiesaccommodaties, maar ook in ondergeschikte kleinschalige logies. En met dat laatste valt short-stay in een soort grijs gebied tussen toerisme en wonen. De grens ligt op een verblijf van 4 maanden, daarna dient iemand zich in het GBP in te schrijven.

Ook **Airbnb** is een bekend fenomeen. Dit online platform wordt eveneens door de beide vormen van logiesaccommodaties gebruikt. We zien veel (bestaand) aanbod van vakantiewoningen (2A) op dit platform aangeboden, maar ook B&B's (2B) gebruiken Airbnb als een extra platform om hun aanbod onder de aandacht te brengen. Ook komt het (in andere steden) voor dat de logies die op Airbnb worden aangeboden een zelfstandig en bedrijfsmatig karakter hebben en daardoor als het ware opereren als zogenaamde 'illegale hotels'. Airbnb beschouwen wij zoals het bedoeld is: als een vorm van ondergeschikte kleinschalige logies. Daarmee vallen Airbnb aanbieders onder dezelfde voorwaarden en regels als andere kleinschalige logiesaanbieders (zie H5).



Kenmerken gemeente Harlingen

02



2.1 Profiel en identiteit

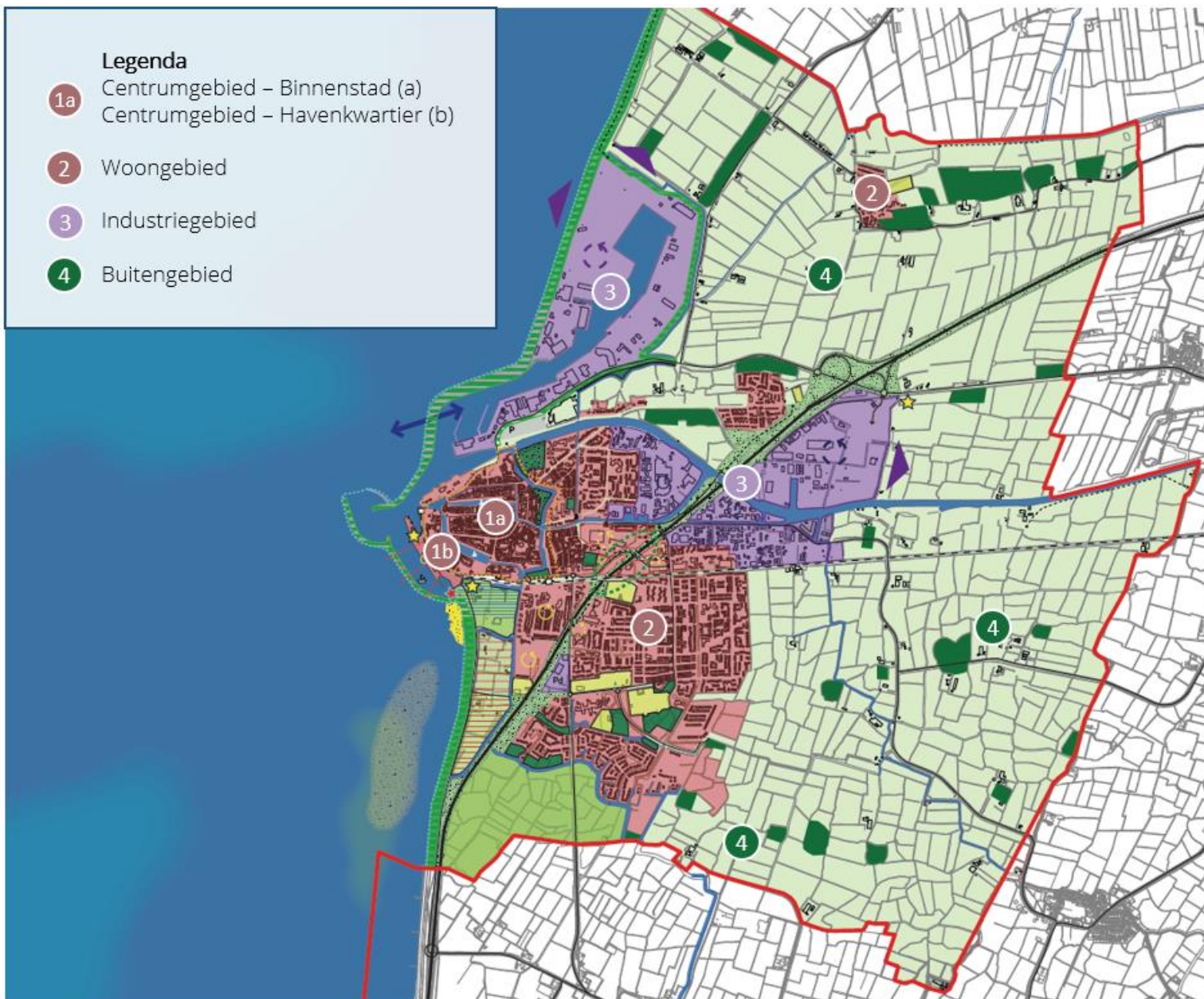
Harlingen als eigenzinnig epicentrum in een rijke omgeving met o.a. de Afsluitdijk, Waddenzee Werelderfgoed, Elf steden, Friese Meren en Leeuwarden.



De Toeristische Visie 2018-2022 van Harlingen geeft een scherp beeld van het profiel en de identiteit van Harlingen en haar doelgroepen.

Samengevat is deze:

- **Het authentieke, stoere karakter van Harlingen is de basis.** Thema's als maritiem (en zeehelden), visserij (en walvisvangst), Waddenzee, Fries Aardewerk bieden aanleiding voor bijzondere verhalen en beleving. Verhalen over het verleden, maar ook over het hier en nu en de toekomst: in Harlingen wordt nog 'gewoon' gewerkt en gewoond, hier sta je met je voeten in de klei. Welkom aan zee!
- **Harlingen wordt het middelpunt of een stepping stone voor een meerdaags bezoek.** Bezoek aan de stad en haven, maar ook aan de omgeving zoals de Afsluitdijk, Friese Meren, Elf steden, Waddeneilanden en Leeuwarden. Harlingen fungeert hierbij als uitvalsbasis of is één van de schakels in een route.
- **Hierdoor worden kansrijke doelgroepen (beter) aangesproken.** Liefhebbers van cultuur en/of historie worden aangetrokken door de rijke verzameling van indrukwekkende (historische) verhalen van Harlingen en de (interactieve) beleving daarvan. Avonturiers en vrijheidszoekers komen af op de authentieke en ruige sfeer die hoort bij een zeehaven. Doordat er in Harlingen (en omgeving) genoeg te beleven is, speelt Harlingen in op de groeiende short breaks markt.



2.2 Deelgebieden

Gemeente Harlingen bestaat uit verschillende typen gebieden, gekenmerkt door een eigen en specifieke identiteit en uitstraling. De type gebieden zijn in de kaart hiernaast grafisch weergegeven en zijn teruggebracht naar de volgende vier deelgebieden:

- Centrumgebied (1)
- Woongebied (2)
- Industriegebied (3)
- Buitengebied (4)

Hierbij wordt, binnen het centrumgebied, het Havenkwartier en de binnenstad afzonderlijk van elkaar gezien. Afhankelijk van het aanbod, de gewenste ontwikkelingen en de kwalitatieve groeipotentie kan per gebied ander beleid gehanteerd worden.

03

Logiesmarkt



3.1 Inleiding

De logiesmarkt op verschillende schaalniveaus bekijken helpt om de huidige situatie in Harlingen in perspectief te plaatsen

In dit hoofdstuk wordt een beeld gegeven van de huidige logiesmarkt. Omdat de hotelmarkt van Harlingen (zeer) kleinschalig van aard is, is het van belang om bij een analyse van de kleinschalige logiesmarkt ook goed te kijken naar de hotelmarkt. Hierbij gaan we eerst in op de marktontwikkeling van de hotelsector op landelijk niveau, provinciaal niveau en vervolgens Harlingen zelf (H3.2.). De marktontwikkeling van de kleinschalige logiesmarkt wordt op eenzelfde manier in beeld gebracht (H3.3.).

Het meenemen van de verschillende schaalniveaus (landelijk, provinciaal, lokaal) in de 'foto' van de huidige situatie helpt om de deze situatie in perspectief te plaatsen en verder te duiden. De geografische spreiding van het aanbod in de gemeente Harlingen is daarnaast visueel in kaart gebracht. Tot slot wordt ingegaan op het verblijfsaanbod in de benchmarkgemeenten (H3.4.), deze benchmark vormt de basis voor de beleidsmatige analyse in H5.

3.2 Marktentwikkeling hotels

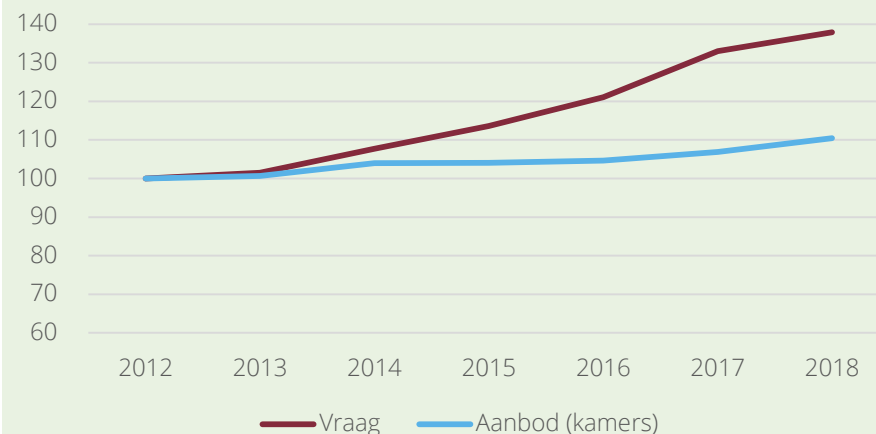
Ontwikkeling hotelmarkt landelijk/provinciaal

In de figuren hiernaast is de ontwikkeling van het hotelaanbod en de hotelvraag weergegeven tussen 2012 en 2018 (bron: CBS). Ingegaan wordt op de landelijke en de provinciale ontwikkeling, uitgedrukt met indexcijfers (2012=100). Amsterdam blijft op landelijk niveau buiten beschouwing. Uit deze figuren blijkt dat de vraaggroei (rode lijn) zowel landelijk als in Friesland sterker is dan de toename van het aantal hotelkamers (blauwe lijn).

Zo stegen de hotelovernachtingen in Friesland met circa 12% tussen 2012 en 2018. Deze toename concentreert zich voornamelijk rondom de periode 2015-2018, waar na een periode van kleine krimp in 2014-2015 de vraag met gemiddeld ruim 4% per jaar steeg. De hotelcapaciteit (aantal kamers) is vrijwel gelijk gebleven in Friesland. Dit betekent dat de gemiddelde kamerbezetting is gestegen in Friesland gedurende afgelopen jaren. Dit geldt ook voor de landelijke hotelmarkt.

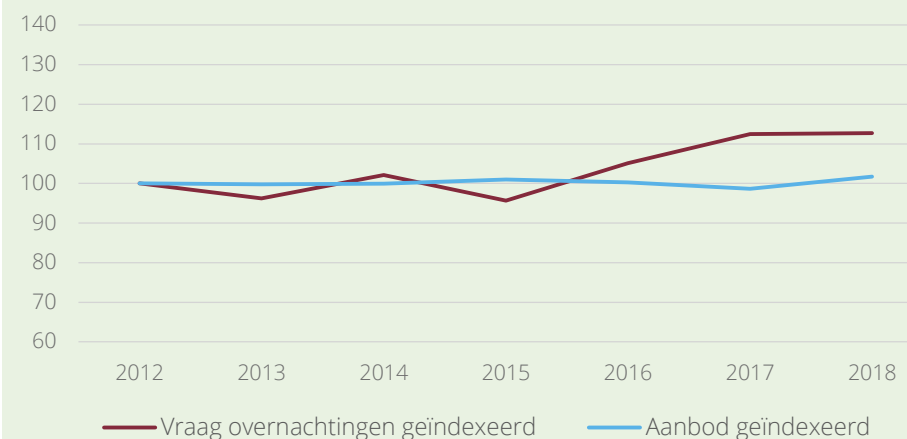
Met andere woorden, de hotelmarkt ontwikkelt zich in de provincie Friesland, na een kleine dip in 2014-2015, de afgelopen jaren positief. De verwachting is dat deze positieve ontwikkeling aanhoudt, zowel op nationaal als op provinciaal niveau. Waarom zijn er deze positieve verwachtingen? De economische prognoses blijven positief, alhoewel wat minder goed dan de ontwikkeling gedurende de laatste jaren. De bekendheid van Friesland, en daarmee ook het aantal gasten, neemt mede door culturele hoofdstad 2018 en de recente benoeming van Friesland in de top-3 van verborgen Europese parels in de Lonely Planet toe. Uiteraard is het hierbij wel van belang regionale verschillen binnen de provincie niet over het hoofd te zien.

Ontwikkeling hotelmarkt Nederland geïndexeerd
(exclusief Amsterdam, 2012=100)



Figuur: Geïndexeerde ontwikkeling hotelmarkt Nederland (CBS, 2018)

Ontwikkeling hotelmarkt Friesland overnachtingen
geïndexeerd (2012 = 100)



Ontwikkeling hotelmarkt gemeente Harlingen/regio

Hotelvraag

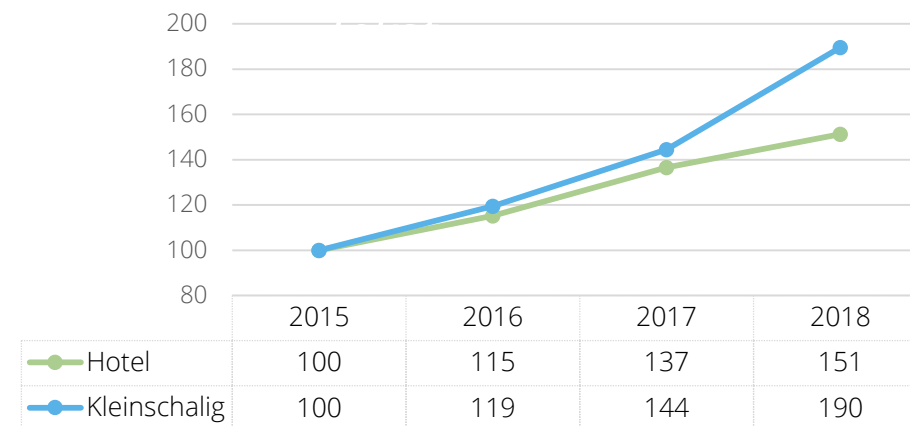
Het aantal overnachtingen op basis van gegevens toeristenbelasting biedt inzicht in de hotelvraag in Harlingen. Hierbij zien we dat het aantal hotelovernachtingen, en dus de hotelvraag, over de periode 2015-2018 **gestegen is met 51%**. Zoals op pagina 10 weergegeven was er ook een sterke groei op landelijk en provinciaal niveau (beiden groei van circa 20% over de periode 2015-2018).

Op basis van toeristenbelasting is een lichte aanbodtoename te zien. Dit speelt een rol in de groei in aantal overnachtingen. Aanvullend droegen short-stay overnachtingen vanwege infrastructurele projecten en evenementen zoals The Tall Ships Races bij aan deze groei.

Hotelaanbod

Gemeente Harlingen beschikt in het totaal over 9 hotels¹. Samen zijn deze hotels goed voor 135 kamers en 286 bedden (bron: gemeente). De capaciteit van de hotels varieert tussen de 14 bedden en 50 bedden per hotel. Ter vergelijking: de gemiddelde capaciteit van hotels in Friesland bedraagt circa 20 kamers en 46 bedden.

Ontwikkeling vraag 2015-2018 geïndexeerd
(2015 = 100)



¹ Stadslogement Almenum, 'de Bank' en 'pension Harlingen' worden gezien hun aard en capaciteit als bedrijfsmatige logiesaccommodaties gezien en derhalve onder de categorie hotels gerekend.

Ten aanzien van de ontwikkeling van het hotelaanbod in Harlingen zijn twee bronnen beschikbaar, welke niet hetzelfde patroon vertonen (zie toelichting in kader rechts). Waar HorecaDNA uitgaat dat het aanbod vrijwel gelijk is gebleven (zie tabel), gaat toeristenbelasting uit van een aanbodtoename. In de praktijk zal toeristenbelasting het dichts bij de werkelijke ontwikkeling van het lokale aanbod komen. Omdat de toeristenbelasting gegevens van omliggende gemeenten voor dit onderzoek niet beschikbaar zijn, is HorecaDNA de bruikbare bron om de ontwikkeling van het aanbod in perspectief te plaatsen.

Uit deze vergelijking (zie tabel) blijkt dat de ontwikkeling van het aanbod in Harlingen grotendeels in lijn is met de ontwikkeling van omliggende gemeenten en Friesland in totaal. Gemeente Súdwest-Fryslân springt er in positieve zin uit. In deze gemeente is de groei van het aantal kamers groter dan de groei van het aantal bedrijven, wat duidt op schaalvergroting in het aanbod. In gemeente Waadhoeke is sprake van een sterke afname in het aanbod de afgelopen tien jaar (daling van 46%). Dit is deels te verklaren door het sluiten van hotel de Valk en het relatief kleine aanbod in deze gemeente.

Wat voor dit onderzoek vooral belangrijk is, is de aanbodontwikkeling versus de vraagontwikkeling. Ongeacht de bron (HorecaDNA en toeristenbelasting) groeide de vraag sterker dan het aanbod. Dit houdt in dat de kamerbezetting over de gehele linie is toegenomen in Harlingen. De hotelmarkt kan echter niet los gezien worden van vraag en aanbod in kleinschalige accommodaties, welke verder worden belicht in de volgende paragraaf.

Tabel: Geïndexeerde ontwikkeling hotelaanbod in perspectief (aantal kamers) (2009 = 1.00)

	HARLINGEN	NOARDEAST-FRYSLÂN	SÚDWEST-FRYSLÂN	WAADHOEKE	TOTAAL FRIESLAND
2009	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2018	0.99	1.06	1.21	0.54	1.06

Toelichting: Op basis van HorecaDNA en toeristenbelasting kan de ontwikkeling van het hotelaanbod inzichtelijk worden gemaakt. Echter vertonen deze bronnen niet hetzelfde patroon. Op basis van de toeristenbelasting gegevens is de omvang van de aanbodtoename voor ons niet te achterhalen. We hebben slechts de aantallen accommodatievormen inzichtelijk. HorecaDNA biedt ook geen inzicht in de capaciteit op bedrijfsniveau. Wel kan het complete aanbod (aantal bedrijven en kamers) in beeld worden gebracht. Echter komen de aantallen en de ontwikkeling uit HorecaDNA niet overeen met de ontwikkeling uit de gegevens van toeristenbelasting.

Dit verschil wordt vermoedelijk verklaard door een verschil in afbakening. Om eenduidigheid te verzorgen (met name in vergelijking met omliggende gemeenten en provincie) is ervoor gekozen om in bovenstaande tabel de geïndexeerde ontwikkeling op basis van HorecaDNA weer te geven.

3.3 Marktentwikkeling kleinschalige aanbod

Ontwikkeling kleinschalige logies landelijk

De kleinschalige logiesmarkt heeft het afgelopen decennium een enorme groei doorgemaakt. De kleinschalige logiesmarkt bestaat uit verschillende initiatieven en boekingsplatforms (bijvoorbeeld bed & breakfast's, Airbnb en couchsurfing), waardoor er geen overkoepelende (belangen-) organisaties en databestanden bestaan. Het is hierdoor lastig een eenduidig en compleet beeld te krijgen van de marktomvang en -ontwikkelingen, wat verder bemoeilijkt wordt door een verscheidenheid aan definities en gehanteerde afbakeningen (onder- en bovengrenzen). Een compleet overzicht van de marktonwikkelingen is dus niet beschikbaar, wel laten diverse bronnen een sterke groei van kleinschalige logies zien.

Bed & Breakfast (B&B)

Deskresearch maakt duidelijk dat zowel de B&B vraag als -aanbod de afgelopen tien jaar fors is gestegen. Deze groei is te verklaren door verschillende factoren. Zo biedt de hedendaagse B&B meer **comfort en luxe**, wat meerdere marktsegmenten aanspreekt. Ook de ontwikkeling dat mensen verspreid over het jaar voor meerdere kleine vakanties kiezen, waarbij B&B zich uitstekend leent als verblijfsaccommodatie, draagt hieraan bij.

Naast het belang en de behoefte voor comfort, kwaliteit en luxe bieden B&B's een meer **authentieke, persoonlijke sfeer** en beleving. Dit geldt ook voor toeristische woningverhuur (waaronder Airbnb). Gasten verblijven – vooral bij toeristisch woningverhuur – vaker als 'local'. Het kleinschalige logiesaanbod vormt een tegenwicht op de meer traditionele/reguliere hotelconcepten. De B&B markt speelt daarmee, vergeleken met hotels, ook andere bezoekmotieven aan. B&B's trekken (deels) andere doelgroepen aan en vergroten hierdoor de totale hotel- en B&B markt. B&B's zijn niet alleen in trek bij relatief oudere gasten, maar ook bij jonger publiek.

Bed & Breakfast (B&B) (vervolg)

Naast bovengenoemde kwalitatieve analyse is op basis van verschillende bronnen de ontwikkeling van de B&B markt gekwantificeerd.

- In 2014 waren er landelijk zo'n 18.000 kamers/appartementen. In 2009 ging het om circa 12.000 kamers/appartementen, ofwel een stijging van circa 50% over 5 jaar, ofwel **zo'n 10% per jaar gemiddeld**;
- Deze groei hield na 2014 aan. Zo geeft B&B platforms (bedandbreakfast.nl en bedandbreakfast.eu) aan in 2016 tussen de 12 en 18% gegroeid te zijn ten opzichte van het jaar ervoor.
- De voornaamste bezoekers zijn (oudere) echtparen (24% in 2015) zonder kinderen, een doelgroep die toeneemt (vergrijzing). Ook 'jonge (echt)paren zonder kinderen' (17%) zijn belangrijk voor B&B's (Bron:B&B Europe onderzoek 2015);
- Daarnaast zijn **buitenlandse gasten** belangrijk voor B&B's. Volgens Europese B&B eigenaren kwam meer dan een derde van de gasten uit het buitenland;
- Daarnaast worden B&B's ook bezocht voor **zakelijke doeleinden**. Op basis van deskresearch en onze ervaringscijfers betreft het aandeel zakelijke vraag bij B&B's circa 20-30%;
- Volgens onderzoek van B&B Europe (2015) zijn Nederlandse B&B's **gemiddeld 322 dagen per jaar** geopend, hebben gemiddeld 6,3 bedden (dus **circa 3 kamers**) en een **bedbezetting van gemiddeld 21%**. Deze bedbezetting komt naar verwachting uit op een kamerbezetting van circa 28%.

Toeristisch woningverhuur (waaronder Airbnb)

Airbnb, het verhuurplatform dat in 2008 werd opgericht, telde in 2015 zo'n 25.000 Nederlandse woningen. Volgens de laatste cijfers van 'Airbnb citizen', zijn dat er op dit moment (augustus, 2019) zo'n 55.000. Op grond hiervan wordt duidelijk dat het aanbod aangeboden op dit kanaal **tussen 2015 en 2019 dus meer dan verdubbeld** is (+120%).

Ontwikkeling kleinschalige logiesaanbod Harlingen

Aanbod

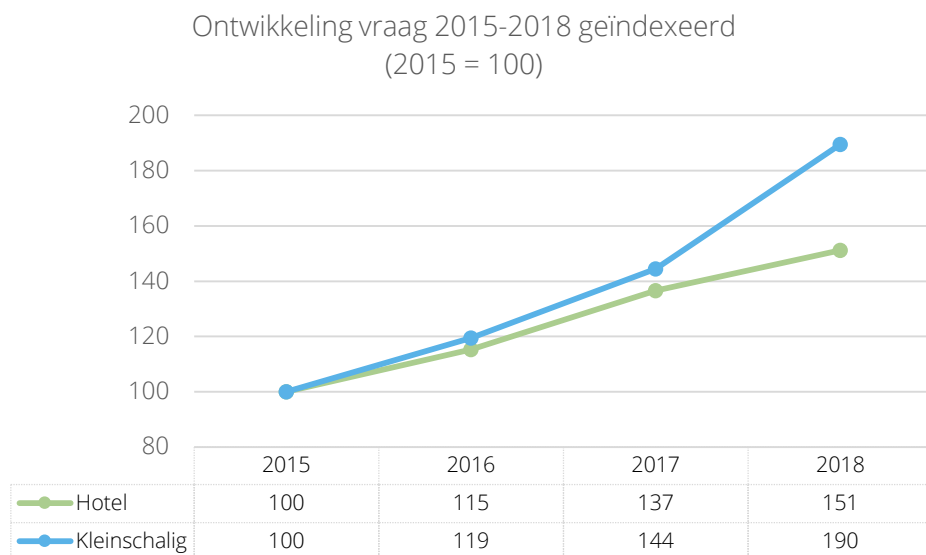
Naast de eerder beschreven 9 hotels zijn er **65 aanbieders** bekend die onder de categorie 'kleinschalige logiesaccommodaties' vallen. Deze aanbieders hebben een capaciteit van maximaal 10 bedden en de logies vormt meestal een nevenactiviteit van de woonbestemming. Hieronder vallen onder andere B&B's, vakantiewoningen, appartementen en kleinschalige bijzondere accommodaties (zoals de kraan en de historische boot). De totale capaciteit wordt geschat op **circa 97 kamers en 276 bedden**. De gemiddelde omvang per bedrijf is derhalve 1,5 kamer en 4,2 bedden.

Van deze 65 aanbieders zijn minimaal 16 aanbieders gecategoriseerd als B&B, goed voor 32 kamers en 74 bedden. Kijkend naar het beschreven aanbod in de beleidsnotitie Bed & Breakfast uit 2010 (7 B&B's, goed voor 30 bedden), zien we dat het kleinschalige aanbod in Harlingen stevig gegroeid is het afgelopen decennium. Het aantal 'bekende' aanbieders nam toe van 7 naar minimaal 16 B&B aanbieders. Hierbij dient vermeld te worden dat enkel B&B's meegenomen zijn in het aanbod in de beleidsnotitie 2010 (vakantiewoningen, appartementen en kleinschalige bijzondere aanbieders dus niet). Desalniettemin is deze groei minimaal conform de landelijke ontwikkeling van circa 10% groei per jaar.

NB: Tijdens dit onderzoek – augustus 2019 - zijn door de afdeling toezicht/handhaving van de gemeente Harlingen aanbodgegevens verstrekt. Deze gegevens zijn goed vergelijkbaar met eerder aan ons verstrekte data. Ook toeristenbelasting gaat uit van, qua orde van grootte, vergelijkbare aanbodgegevens. De 74 accommodaties (9 hotels/pensions en 65 kleinschalig) vormen daarmee een betrouwbare en representatieve weergave en is het uitgangspunt voor de verdere analyses.

Vraag

Uit cijfers toeristenbelasting komt naar voren dat het aantal persoonsovernachtingen in kleinschalige accommodaties zeer sterk is gegroeid (circa 90%). Dit is flink hoger dan de landelijke ontwikkelingen, waarbij een forse toename van aanbod debet is aan deze groei. Met name de toename in verhuur van woonruimte of vakantiehuisen via verhuurplatforms zoals Airbnb speelt hierbij een grote rol.



Gepland aanbod gemeente Harlingen

In augustus 2019 waren bij de gemeente Harlingen 10 aanvragen bekend voor nieuw kleinschalig aanbod.

Het gaat hierbij één keer om een uitbreiding van een bestaand bedrijf. De andere negen aanvragen beogen een nieuwe logiesaccommodatie te realiseren. Voor zover ons bekend hebben deze aanvragen nog geen hard karakter. Het gaat veelal om vergunningsaanvragen of principeverzoeken.

Van deze negen aanvragen gaat het één keer om een aanvraag voor het realiseren van een hotel met vijf kamers. De andere acht aanvragen betreft kleinschalige logies, variërend van de hele woning of enkele kamers/appartementen, tot een leegstaande kamer in het pand of een bijgebouw.

De totale capaciteit van deze 10 aanvragen is ingeschat op 20 kamers/appartementen. Voor twee aanvragen is de capaciteit niet bekend. Voor deze aanvragen is uitgegaan van de gemiddelde omvang van het huidige kleinschalige aanbod (namelijk gemiddeld 1,5 kamer per logies). Indien deze 20 kamers/appartementen volledig aan het huidige kleinschalige aanbod worden toegevoegd dan zou het aanbod stijgen van de huidige 97 kamers naar 117 kamers, ofwel een groei van circa 21%.

Aanbod logies Harlingen (resumerend)

In het totaal vallen er 9 aanbieders onder de hoofdcategorie hotel/pensions. De totale capaciteit van deze 9 aanbieders bestaat uit 135 kamers, en 286 bedden. Zoals op de vorige pagina beschreven bestaat het aanbod kleinschalige logies uit 97 kamers en 276 bedden. Om het marktaandeel van deze twee categorieën in beeld te krijgen kan gekeken worden naar het aandeel op het totale aanbod. Het totale aanbod bestaat uit 232 kamers (135+97). Dit betekent dat hotels circa 58% en kleinschalig circa 42% van het aanbod beslaat. Echter is het zuiverder om naar het aandeel in de marktvraag te kijken (zie H4.1.).

	AANBIEDERS	KAMERS	BEDDEN	KAMERS INCL. AANVRAGEN
HOTELS	9	135	286	135
KLEINSCHALIG	65	97	276	117
TOTAAL	74	232	562	252

Op de volgende pagina is de spreiding van het aanbod in de gemeente Harlingen weergegeven, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen hotels/pensions en kleinschalige logiesaanbod.



Aanbod naar type:

-  Hotel
-  Kleinschalig

Harlingen heeft met haar historische centrum en ligging een pareltje in huis, aantrekkelijk voor verschillende typen gasten

Het merendeel van de aanbieders concentreert zich in en rondom Harlingen. Alle hotels in de gemeente bevinden zich in het historische stadscentrum van Harlingen. In het buitengebied is alleen sprake van kleinschalige aanbieders (maximaal 10 bedden).

NB: Van circa 5 aanbieders ontbrak het logiesadres. Deze zijn niet weergegeven op deze kaart.

3.4 Benchmark

Benchmark huidige aanbod

Om bovenstaande ontwikkelingen in perspectief te zien en inzicht te krijgen in hoe beleidsmatig (ruimtelijk, planologisch) met kleinschalige logies moet worden omgegaan, is een benchmark uitgevoerd.

Hiervoor zijn een viertal gemeenten geselecteerd die op verschillende aspecten vergelijkbaar zijn met Harlingen. Op het eerste oog lijken de benchmark gemeenten wellicht erg verschillend van Harlingen. Toch is het een relevante vergelijking. Zo zijn Hoorn en Dokkum (Noardeast-Fryslân) net als Harlingen kleine steden in het noorden van Nederland. Valkenburg is ook een kleine stad, maar dan in het zuiden en met een grotere toeristische sector. Valkenburg kent net als Harlingen relatief kleinschalige hotels. In Amstelveen (onder invloed van Amsterdam) zien we druk op de woningmarkt door het kopen van vastgoed voor recreatieve verhuur en een ongelijk speelveld tussen vakantieverhuur en hotels.

Tevens beschikken de gemeenten over gespecificeerd beleid B&B's/kleinschalige logies, een punt dat centraal moet staan in de benchmarkkeuze. Deze inzichten kunnen als leidraad gelden voor het invoeren van beleid op dit onderwerp (zie H5).

Tabel: Verblijfsaanbod benchmarkgemeenten (HorecaDNA, 2018; AirDNA, 2019; LISA, 2018)

GEMEENTE	AANTAL HOTELS	AANTAL KAMERS	TOERISTISCHE VERHUUR ²	AANTAL BANEN
HARLINGEN	9	135	286	580
NOARDEAST-FRYSLÂN ²	23	382	294	560
HOORN	9	324	61	1720
AMSTELVEEN	7	917	240	2.610
VALKENBURG AAN DE GEUL	91	1.991	459	2.190

² Bron toeristische verhuur: AirDNA, 2019

04

Groeipotentie
kleinschalige
logies

Welcome

4.1 Effect kleinschalige logiesaanbod

Huidige verhouding hotel en kleinschalige logies (kwantitatief)

Zoals eerder beschreven is het belangrijk om het effect van kleinschalige aanbod in Harlingen in kaart te brengen. In het vorige hoofdstuk is het huidige aanbod en de historische ontwikkeling van kleinschalige logies beschreven. Dit huidige aanbod, op basis van gemeentelijke gegevens en aanvullend deskresearch, is het uitgangspunt voor het ramen van de potentiële groeipotenties in gemeente Harlingen.

Aanbod

- Hotels/pensions: 135 kamers
- Kleinschalige logies: 97 kamers

Vraag (indicatie)

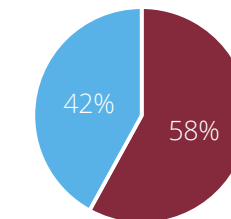
Het aantal kamers is omgerekend naar het aantal kamernachten door de gemiddelde kamerbezetting van hotels en B&B's. De bron voor deze gemiddelde kamerbezetting is de toeristische visie voor de gemeente Harlingen. Voor deze visie enquêteerde ZKA in 2018 onder de verblijfsaanbieders. Dit resulteerde onder andere in bezettings- en overnachtingscijfers. Het aantal persoonsnachten is gerapporteerd in de toeristische visie.

Voor dit onderzoek is de gemiddelde kamerbezetting relevant, dit leidt tot het aantal kamernachten bij hotels en B&B's.

- Hotels: circa 33.500 kamernachten (op basis 68% kamerbezetting en 365 dagen geopend),
- Kleinschalige logies: circa 10.335 kamernachten (op basis van 33% kamerbezetting en gemiddeld 319 dagen geopend)

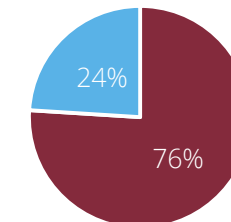
Dit houdt in dat op basis van vraag (kamernachten) het marktaandeel van hotels op zo'n 76% ligt en het aandeel kleinschalige logies rond de 24% ligt. Dit is een fors verschil met het marktaandeel als gekeken wordt naar het aanbod. Dit verschil is logischerwijs te verklaren door het verschil in gemiddelde kamerbezetting en openingsduur.

Aandeel o.b.v. kamer aanbod



■ Hotels ■ Kleinschalig

Aandeel o.b.v. kamernachten



■ Hotels ■ Kleinschalig

4.2 Groeipotentie

Kwantitatieve groeipotentie

In deze paragraaf worden de groeipotenties voor het kleinschalige logiesaanbod indicatief gekwantificeerd. Wij nemen hiervoor de middellange termijn (5 tot 7 jaar) in beschouwing, wat betekent dat we rekenen met een periode van 6 jaar.

Uitgangspunt is het huidige kleinschalige logiesaanbod in de gemeente Harlingen (65 accommodaties, 97 kamers). Vervolgens is deze huidige situatie doorvertaald voor een periode van 6 jaar (2018 als peiljaar tot 2024) met behulp van verschillende groeicijfers per jaar. Vier verschillende groeicijfers worden gehanteerd.

Historische ontwikkeling

Dit groeipatroon gaat uit van een meerjaren vraagontwikkeling. Op grond van de landelijke en lokale marktontwikkeling gaan we uit van een groei van 10% per jaar. Gezien de huidige aanvragen, de toeristische ambities en groeimogelijkheden van Harlingen, maar ook het feit dat kleinschalig aanbod (deels) andere markten aantrekt dan de hotellerie is dit groeicijfer aannemelijk.

Groeiscenario's provincie Fryslân

De Provinsje Fryslân schetst in het Position Paper Gastvrij Fryslân een drietal groeiscenario's 2030 met betrekking tot bestedingen in verblijfstoerisme. Deze scenario's gaan uit van een groei tussen 4% en 16% per jaar:

- **Scenario A (+4% per jaar):** Extrapoleren trend ten aanzien van de omzet buiten- en binnenlandse vakanties
- **Scenario B (+9% per jaar):** Het door het NBTC voorspelde scenario voor Nederland in 2030 is omgerekend voor Fryslân bij een gelijkblijvend marktaandeel binnen Nederland;
- **Scenario C (+16% per jaar):** Het door NBTC voorspelde scenario met een hoger aandeel in markt buitenlandse toeristen door middel van landelijke spreiding toerisme.

In de tabel hieronder is per scenario het groeipotentieel berekend voor een periode van zes jaar voor Fryslân .

GROEISCENARIO'S	GROEI PER JAAR	GROEI KAMERS 2024	GROEI ACCOMMODATIES	KAMER-OVERNACHTINGEN
HISTORISCHE GROEI AFGELOPEN 10 JAAR	10%	58	39	6.201
SCENARIO A	4%	23	16	2.480
SCENARIO B	9%	52	35	5.581
SCENARIO C	16%	93	62	9.922

Uit deze tabel wordt duidelijk dat de groeipotentie uit komt op 23 kamers in scenario A, 52-58 kamers als wordt uitgegaan van de historische groei of scenario B, en op 93 kamers voor scenario C.

Welk scenario geeft voor de gemeente Harlingen de groeipotenties het beste weer? Gezien de historische ontwikkeling en de huidige aanvragen is het in onze optiek verantwoord **uit te gaan van de historische ontwikkeling of scenario B uit het Position Paper Gastvrij Fryslân**. Dit betekent zo'n 52-58 extra kamers tot en met 2024. Het kleinschalige aanbod heeft dan een marktaandeel van 34% van de totale hotel- en kleinschalige markt bij elkaar opgeteld. Bij de

berekening van dit aandeel is uitgegaan dat er geen nieuwe hotels bijkomen, in dat geval neemt het aandeel voor kleinschalige logies af.

Het is op termijn niet ondenkbaar dat de groeicijfers van Scenario C kunnen worden gehanteerd. Voor de huidige situatie vinden we dit nog te ambitieus, maar gezien de toeristische ontwikkelingen en ambities van Harlingen en de provincie Fryslân is niet uit te sluiten dat deze in de toekomst wel reëel worden.

Overigens moet het kleinschalige logiesaanbod in samenhang met de hotelmarkt worden beoordeeld. Beide markten versterken elkaar en spelen elk deels in op specifieke verblijfsmotieven. Maar hotels en B&B's zijn zeker niet volledig complementair en bevinden zich ook in elkaars vaarwater. Er is in de binnenstad veel contact tussen hoteliers en kleinschalige logiesaanbieders (opgave gemeente Harlingen). Op drukke momenten wordt naar elkaar verwezen. In de beoordeling van aanvragen moeten de hotel en kleinschalige logiesmarkt derhalve in samenhang worden gezien, zeker met het oog op mogelijke aanbodontwikkelingen in het Westerzeedijkgebied. Het groeipotentieel van 52-58 kamers is immers al te zien als een middelgroot hotel.

Kwalitatieve groeipotentie

- Harlingen heeft met verblijven in de kraan, vuurtoren, trechter of op een historische boot enkele bijzondere overnachtingsmogelijkheden in huis. Dit spreekt in onze verwachting bepaalde bezoekmotieven aan en trekt derhalve een nichemarkt aan die specifiek voor deze bijzondere accommodaties naar Harlingen komen. Hierdoor wordt de markt vergroot en vinden overnachtingen plaats die zonder dit bijzondere aanbod niet of in mindere mate in Harlingen plaatsvinden;
- Met historisch centrum heeft Harlingen de kans om te profileren met hoogstaande kleinschalige logies;
- Kleinschalige logies kan kansen bieden als aanvullende/vervangende inkomsten voor bijvoorbeeld Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's);
- In structuurvisie wordt aangegeven dat er kansen liggen voor nieuwe (hoogwaardige) hotelaccommodaties, maar dat dit de verantwoordelijkheid is van de markt. Voor zover ons bekend is dit tot op heden niet gerealiseerd;
- Logiesaanbod biedt kansen voor bevordering van de leefbaarheid in dorpskernen Midlum en Wijnaldum.

Regie

Gezien de ontwikkeling in aanbod kleinschalige logies in Harlingen in de afgelopen jaren, is het ons inziens belangrijk om regie te nemen met betrekking tot het bieden van ruimte voor deze logiesvormen. Wanneer het groeipotentieel wordt ingevuld, dan neemt het aandeel kleinschalige logies verder toe. Dit resulteert dan in een relatief hoog aandeel.

Hotels en kleinschalige logies zitten qua eisen en randvoorwaarden niet in een gelijk speelveld. Zo hebben hotels te maken met strengere eisen rondom bijvoorbeeld legionellabestrijding of brandveiligheid. De toename van kleinschalige logies in Harlingen kan daarnaast ook druk op leefbaarheid (parkeerdruk, overlast) en de woningmarkt (onttrekken woningen uit de markt voor toeristisch verhuur) veroorzaken.

Het is dan ook van belang om aanvragen voor nieuw aanbod zorgvuldig ruimtelijk te beoordelen. Middels eisen en randvoorwaarden waar potentiële aanbieders aan moeten voldoen kan deze sturing worden geleverd. Het volgende hoofdstuk biedt inzicht in mogelijke eisen, randvoorwaarden en afwegingskaders om toekomstige aanvragen te toetsen.

05

Eisen en rand-
voorwaarden



5.1 Inleiding

Grip op groei

Op internationaal niveau en recentelijk op nationaal niveau heeft het verhuur van kleinschalige logies, zoals B&B of het recreatief verhuur van woningen via platformen als Airbnb een grote vlucht genomen. Dit kan de leefbaarheid onder druk zetten of leiden tot problemen op de woningmarkt door de onttrekking van woningen aan de woningvoorraad. Het is niet alleen Amsterdam die met dergelijke effecten kampt, ook in middelgrote en kleine steden zien we inmiddels dergelijke effecten in meer of mindere mate terug. Gemeenten kunnen overwegen hier zelf beleid op te voeren, willen ze grip houden op de groeimarkt. Zoals in voorgaand hoofdstuk is aangegeven, wil en moet Harlingen deze grip houden en dit hoofdstuk biedt handvatten op welke manieren dit mogelijk is.

Gemeenten worden door het nationale bestuur vrij gelaten om beleid te voeren op kleinschalige logies. Er zijn dan ook verschillende mogelijkheden en grote verschillen in beleidsvoering tussen gemeenten. Harlingen heeft behoefte aan een toekomstbestendig kader wat betreft dit onderwerp en in dit hoofdstuk wordt dit kader geboden.

Op nationaal niveau biedt het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een handreiking voor gemeenten om met instrumenten te handhaven wat betreft toeristisch verhuur van woningen. Tevens ligt er een wetsvoorstel toeristisch verhuur. Beiden zijn verder toegelicht in H5.2.

In H5.3 is, aan de hand van de in H3 benoemde benchmarkgemeenten, inzicht gegeven in beleid van vergelijkbare gemeenten op kleinschalige logies (met name B&B). Deze inzichten bieden een kader voor het maken van beleidsmatige keuzes. Kijkend naar het reeds vastgestelde beleid in 2010 en de (verwachte) ontwikkelingen in Harlingen specifiek, is een voorstel gedaan voor deze keuzes.

5.2 Landelijke beleidsmatige ontwikkelingen

Behalve op gemeentelijk niveau, wordt er ook op nationaal niveau gewerkt om negatieve effecten (druk op leefbaarheid, woningvoorraad, brandveiligheid, geen gelijk speelveld logiesmarkt) van toeristische verhuur van woonruimte aan te pakken.

1. Handreiking handhaving toeristisch verhuur

Het ministerie van BZK heeft in samenwerking met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een handreiking opgesteld. Deze handreiking brengt (on)mogelijkheden in de huidige wet- en regelgeving in kaart, om negatieve bijverschijnselen rondom toeristisch woningverhuur (bijvoorbeeld via Airbnb of Homeaway) te voorkomen en aan te pakken³. Gemeenten kunnen zelf beslissen in welke mate ze deze regelgeving en instrumenten willen inzetten. Op basis van de huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten een viertal beleidsvarianten toepassen voor het toeristische verhuur van woningen:

- Maximum aantal dagen
- Maximum aantal woningen
- Alleen bepaalde periodes
- Vraag/marktgestuurd en gerelateerd aan bestaand toeristisch aanbod

³ *Handreiking handhaving toeristische verhuur, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019.*
Tip: Behalve wet- en regelgeving, wordt overigens ook een handreiking geboden voor handhavingsinstrumenten.

⁴ *Wetsvoorstel Toeristische verhuur van woonruimte, Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, 10336 (2019)*

In H4 is met het vaststellen van de verantwoorde groeiruimte reeds ingegaan op vraag/marktgestuurde maatregelen. Verder in dit hoofdstuk wordt ingegaan op maatregelen rondom maximum aantal dagen verhuur en toegestane verhuur in bepaalde periodes.

2. Wetsvoorstel toeristische verhuur

Op moment van de door ons uitgevoerde inventarisatie (augustus 2019) ligt het zogenaamde wetsvoorstel 'toeristische verhuur van woonruimte' ter advies bij de Raad van State⁴. In dit wetsvoorstel worden de volgende drie instrumenten geboden aan gemeenten om verhuur via kleinschalige logies te reguleren. Inmiddels (december 2019) is bekend dat De Raad van State een positief advies heeft afgegeven en dat het wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte nu klaar is voor behandeling in de Tweede Kamer.

De eenmalige registratieverplichting (inzicht)

Hiermee wordt de aanbieder van een woonruimte voor toeristisch verhuur verplicht zich eenmalig gemeentelijk te registreren (kosteloos en digitaal) én dit registratienummer te vermelden bij iedere aanbieding van woonruimte, ongeacht het medium waarop dit gebeurt. Dit geeft de gemeente inzicht door wie, waar en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur.

Het blijkt namelijk dat dit gebrek aan inzicht de belangrijkste oorzaak is voor het niet kunnen handhaven. Tevens zorgt deze verplichting voor het gericht kunnen innen van toeristenbelasting, wat voor een gelijk speelveld met andere logiesaanbieders zorgt.

Meldplicht bij verhuring (regulering)

Voor gebieden waar ernstige negatieve effecten van toeristische woningverhuur worden ervaren, kan een (kwantitatieve) beperking worden ingevoerd om deze effecten te beperken. Indien de eerder benoemde registratieplicht is ingevoerd, kan er een maximum aan aantal dagen per jaar verhuur gesteld worden en moet iedere toeristische verhuring gemeld worden. De inzet van deze maatregel moet echter proportioneel en goed onderbouwd zijn.

Vergunningplicht (regulering)

Waar bovenstaande maatregelen geen uitkomst bieden, kan een gemeente overstappen naar deze meest ingrijpende maatregel. Hier is sprake van indien er ernstige negatieve gevolgen zijn van toeristische verhuur. Met de vergunningsplicht kunnen gemeenten o.a. bepaalde voorwaarden en een maximum stellen aan het aantal vergunningen dat in een bepaald gebied worden afgegeven. Dit kan de gemeente doen indien er ernstige problemen zijn in bepaalde buurten en dit

vraagt om een goede onderbouwing in de huisvestingsverordening. Gemeenten zijn vrij om bovenstaande maatregelen te combineren en hierbij onderscheid te maken tussen verschillende typen toeristische verhuur of deelgebieden. Bij handhaving wordt uitgegaan van een bestuurlijke boete (verder gespecificeerd in wetsvoorstel). In het voorstel wordt uitgegaan van dat de wet op 1 juli 2020 in werking treedt.

Verschillende vergunningensystemen en maatregelen kunnen dus toegepast worden, afhankelijk van waar de situatie om vraagt. Vooralsnog is deze derde maatregel te ingrijpend voor de gemeente Harlingen. Met het voorgestelde kleinschalige logiesbeleid kan de gemeente Harlingen goed de vinger aan de pols houden (zie H5.4). Bij de evaluatie van het logiesbeleid worden de mogelijkheden die deze maatregelen bieden meegenomen.

5.3 Beleid in benchmarkgemeenten

Op de volgende twee pagina's is het beleid rondom kleinschalige logies van 4 geselecteerde benchmarkgemeenten inzichtelijk gemaakt en vergeleken met de notitie 'Bed & Breakfast' van Harlingen uit 2010. Hierbij is onderzocht of een gemeente beleid heeft, gericht op kleinschalige logies en zo ja, welke beleidselementen precies terugkomen hierin. Indien een beleidselement niet specifiek benoemd is, is dit in de tabel aangegeven met ' - '.

Zie H3.4 voor een toelichting op welke wijze de benchmarkgemeenten relevant zijn in de vergelijking met Harlingen.

Hoorn

Gemeente Hoorn heeft per 2013 in de 'Notitie Verblijfsruimten voor Toeristen' beleid vastgelegd, specifiek voor pensions en B&B's. Vakantieverhuur van woningen valt niet onder dit beleid.

Amstelveen

Gemeente Amstelveen heeft per 2019 beleid ingevoerd op vakantie-verhuur en B&B. Beide categorieën hebben eigen regelgeving in de huisvestingsverordening (2018). In de tabel zijn 'VV' (vakantieverhuur woningen) en 'B&B' dan ook onderscheiden, indien er verschil is in

regelgeving. Dit beleid is ingevoerd vanwege de ligging t.o.v. Amsterdam.

Noardeast-Fryslân

Deze Friese gemeente beschikt niet over specifiek beleid op kleinschalige logies. Om toch een beeld te krijgen, is het bestemmingsplan van Dokkum Regiostad (2018) nader bekeken en als uitgangspunt genomen. Hierin zijn wel enkele artikelen met betrekking tot kleinschalige logies opgenomen.

Valkenburg aan de Geul

Veruit de meest toeristische benchmarkgemeente en heeft al sinds 2009 beleid hierop, met hierin uitgebreide definiëring en regelgeving. Opvallend is het aansturen op de ontwikkeling van aanbod op bijzondere locaties zoals monument, beschermd stads- of dorpsgezicht.

Tabel: Beleid kleinschalige logies/B&B's benchmarkgemeenten

BELEIDSELEMENT	HOORN	AMSTELVEEN	NOARDEAST FRYSLÂN	VALKENBURG	HARLINGEN
1. BESTEMMING (NAAST NEVENACTIVITEIT KLEINSCHALIGE VERHUUR)	WONEN EN WOONDOELEINDEN	WONEN	WONEN, AGRARISCH	WONEN, AGRARISCH	WONEN, CENTRUM 2 & 3
2. VERSCHIL BELEID PER DEELGEBIED	JA: ALLEEN MOGELIJK BINNEN BEBOUWDE KOM EN LINTBEBOUWING	JA	JA	JA	JA
3. MAG IN EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE/BIJGEBOUW	NEE, TENZIJ BESTEMMING 'WOONDOELEINDEN LITBEBOUWNG'	VV: JA B&B: NEE	JA	NEE	NEE
4. MAXIMAAL VLOEROPPERVLAK	40% VAN VLOEROPPERVLAK; MAX 50M2	VV: - B&B: 30% VAN GEBRUIKSOPPERVLAK	30% VAN VLOEROPPERVLAK; MAX 50M2; (O.V. MAX 70M2)	45% VAN VLOEROPPERVLAK MINIMAAL 8 M2 PER GAST	40% VAN VLOEROPPERVLAKTE (EXCL. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES)
5. MAXIMAAL AANTAL EENHEDEN	-	4 SLAAPPLEKKEN IN VASTE SLAAPVERTREKKEN	2 KAMERS	-	2 KAMERS
6. MAXIMUM AANTAL PERSONEN	4 VOLWASSENEN	VV: 4 PER KEER B&B: -	-	6	5
7. VERHUURDER IS ZELF HOOFDBEWONER VAN WONING EN WOONT DAAR OOK	JA	JA	-	-	JA
8. TOEGESTAAN IN HUURWONING IN EIGENDOM VAN WONINGCORPERATIE	NEE	VV: NEE B&B: -	-	-	-
9. MAXIMAAL AANTAL NACHTEN	7 AANEENGESLOTEN NACHTEN	VV: 30 NACHTEN (VERHUUR) PER KALENDERJAAR B&B: -	2 WEKEN AANEENGESLOTEN	JA; DUUR NIET GESPECIFICEERD	-
10. PARKEREN OP EIGEN TERREIN	JA, TENZIJ IN ONMIDDELIJKE NABIJHEID VOLDOENDE PARKEERGELEGENHEID AANWEZIG IS	VV: - B&B: JA, MINIMAAL 1 PARKEERPLAATS OP EIGEN TERREIN PER GASTENKAMER	ANDERS: MAG GEEN NADELIGE EFFECT VOOR VERKEER OF PARKEREN OPTREDEN	JA, TENZIJ NAAR OPENBARE PARKEERGELEGENHEID BINNEN 300M KAN AFGEWOKEN WORDEN	ACTIVITEIT MAG GEEN AANMERKELIJKE TOENAME VAN DE VERKEERSBELASTING TOT GEVOLG HEBBEN (VERDER NIET GESPECIFICEERD)

Tabel: Beleid kleinschalige logies/B&B's benchmarkgemeenten (vervolg)

BELEIDSELEMENT	HOORN	AMSTELVEEN:	VALKENBURG	NOARDEAST FRYSLÂN	HARLINGEN
11. ALCOHOL SCHENKEN TOEGESTAAN	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
12. NACHTREGISTER	JA	JA	JA	JA	JA
13. AANKOMST MOET GEMELD WORDEN BIJ DE GEMEENTE	-	JA	-	-	MELDPlicht BIJ AANVANG B&B
14. AFDRAGEN TOERISTENBELASTING	JA	JA	JA	JA	JA
15. MELDPlicht BIJ BUREN	-	VV: JA B&B: -	-	-	-
16. MAG GEEN BELEMNERING ZIJN VOOR OMLIGGENDE BEDRIJVEN EN ER MOET GOED WOON- EN LEEF KWALITEIT WORDEN GEGARANDEERD	JA	-	JA	JA	GEEN AFBREUK VEROORZAKEN AAN DE VOLGENS HET BESTEMMINGSPAN GEGEVEN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN VAN AANGRENZENDE GRONDEN EN BOUWWERKEN
17. OVERIG	B&B IS WEL TOEGESTAAN IN WOONHUIS, MAAR NIET IN WOONGEBOUW (BIJV. APPARTEMENTENCOMPLEX)	-	PAND MOET AANGEMERKT ZIJN ALS KARAKTERISTIEK, RIJKSMONUMENT, BESCHERMD STADS- OF DORPSGEZICHT OF HEEFT MINIMALE INHOUD VAN 600M3, IS (HALF)VRIJSTAAND	-	MAG NIET ALS ZELFSTANDIGE WOONEENHEID FUNCTIONEREN (O.A. GEEN EIGEN KOOKGELEGENHEID) B&W BEHOUDEN RECHT OM, INDIEN SITUATIE AANLEIDING GEEFT, NADERE EISEN TE STELLEN OMTREND EEN B&B VOORZIENING

5.4 Eisen en randvoorwaarden

Huidige situatie

In 2010 is de notitie 'Bed & Breakfast' voor de gemeente Harlingen vastgesteld om duidelijkheid te bieden naar burger en gemeente toe bij aanvragen van kleinschalige logies. Het aanbod is sinds 2010 echter sterk veranderd. In deze beleidsnotitie staat dat de verwachting is dat "de markt zich in deze sector zelf reguleert en dat daardoor de B&B voorzieningen onder de genoemde voorwaarden 'vrij' gelaten kunnen worden". Ondanks dat de beleidsnotitie in 2010 een flink aantal kaders biedt, vraagt de sterke historische en verwachte groei (zie H3 en H4) om mogelijke herijking van deze beleidsnotitie en specifiekere regelgeving. Om inzicht te bieden in deze specifiekere regelgeving is in de tabel in dit hoofdstuk het huidige beleid en het voorgestelde beleid separaat uitgewerkt.

Voorgestelde beleid

Naast de huidige regelgeving wordt op de volgende pagina's ook het voorgestelde beleid in beeld gebracht. Om tot een goede regelgeving te komen, dient eerst goed afgebakend te worden wanneer een accommodatie precies kleinschalig is en wanneer een accommodatie juist bedrijfsmatig geëxploiteerd wordt. Factoren als capaciteit, vloeroppervlak en bestemming spelen hierin een belangrijke rol.

Mede op basis van de huidige marktopbouw (H3) en de kwalitatieve en kwantitatieve groeipotentie (H4) wordt een voorstel voor kaders geboden waarbinnen het toekomstige beleid kan worden opgesteld. Enkele aspecten verdienen een aanvullende toelichting, deze zijn geaccentueerd met een asterisk (*).



Bij het verhuren van kamers, woningen en appartementen lopen de motieven van aanbieders en gebruikers (doelgroepen) door elkaar heen. Hierdoor ontstaat een zogenaamd grijs gebied tussen toeristisch en permanent gebruik, maar ook tussen het bedrijfsmatig aanbieden van logies of als nevenactiviteit. Grofweg zijn er 3 vormen van verhuur te onderscheiden:

1. **Toeristisch-recreatief, ondergeschikt:** De verhuurder is hoofdbewoner van het pand. Verhuurt het pand bijvoorbeeld als B&B of vakantie appartement, al dan niet met ontbijt of eigen kookgelegenheid.
2. **Toeristisch-recreatief, bedrijfsmatig:** Particuliere belegger is eigenaar van het pand, maar woont daar zelf niet. Het pand wordt ingezet voor toeristische verhuur en short-stay, bijvoorbeeld als vakantiewoningen of -appartement (géén hotel, camping).
3. **Gewone verhuur.** Particuliere belegger is eigenaar van het pand, maar woont daar zelf niet. Het pand wordt ingezet voor de vrije sector huurmarkt.

De **derde vorm** heeft betrekking op wonen en staat los van de toeristische logiesmarkt. De **eerste vorm** is de klassieke B&B en particuliere vakantiewoning verhuur (al dan niet met ontbijt/ kookgelegenheid). De toeristisch-recreatieve functie is ondergeschikt

aan de hoofdfunctie (wonen), is daarmee kleinschalig en niet bedrijfsmatig. Het is met name **de tweede vorm** die in het grijze gebied opereert. Doordat de verhuurder zelf niet in het pand woont, is het aanbieden van logies geen ondergeschikte activiteit, maar de hoofdactiviteit. Daarmee heeft het, ondanks dat het misschien kleinschalig is, een bedrijfsmatige insteek. De randvoorwaarden voor het aanbieden van deze logies verschillen echter met die waar andere bedrijfsmatige toeristische logiesaanbieders (hotels, campings) aan moeten voldoen. Het is deze vorm van verhuur die enerzijds voor een onbedoeld ongelijk speelveld op de toeristische markt zorgt en anderzijds mogelijk voor druk op de woningmarkt.

Met het oog op de mogelijke toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in het Westerzeedijkgebied, het ongelijke speelveld en de druk op de woningmarkt die reeds worden ervaren, **adviseren wij de gemeente om deze tweede vorm van verhuur voor een periode van ten minste vijf jaar niet te faciliteren.** Het gaat hier specifiek om de tweede vorm van verhuur van woningen, het bedrijfsmatig recreatief verhuren zodat er van wonen als hoofdfunctie geen sprake meer is of kan zijn. We adviseren dus enkel de eerste vorm voor nieuwe aanbod-ontwikkelingen te hanteren, met de berekende 'aanbodgrens' uit H4 (zie pagina 26).

Het voorgestelde beleid op de volgende pagina's gaat dan ook specifiek in op het controleren en reguleren dat de recreatieve verhuur ondergeschikt is (en blijft) aan de hoofdfunctie wonen. Met andere woorden, het beleid is voor de komende vijf jaar toegespitst op vorm 1. Als een initiatief niet aan deze beleidsregels voor kleinschalige logies in Harlingen voldoet, verleent de gemeente in principe geen medewerking aan het voorstel.

Verder is het van belang dat de kleinschalige logiesaccommodatie geen belemmering vormt voor omliggende bedrijven en een goed woon- en leefkwaliteit blijft gegarandeerd: de navolgende beleidspunten dragen hier allen aan bij.

Tot slot is de scheidslijn tussen toeristisch verblijf, short-stay en permanent verblijf momenteel niet scherp. Volgens de Wet Basisregistratie Personen (BRP) moet een persoon zich inschrijven in de Gemeentelijk Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA) wanneer hij/zij er langer dan 4 aaneengesloten maanden verblijft. **Ons advies is om geen onderscheid te maken tussen verschillende soorten gebruikers.** Toeristisch-recreatieve logies zijn bedoeld voor een

kortdurend (toeristisch) verblijf, maar mensen die tijdelijk woonruimte zoeken, kunnen kortdurend in een logiesaccommodatie of andere overnachtingsvoorziening verblijven. **Zolang dit de grens van 4 aaneengesloten maanden niet overschrijdt, wordt het niet als bedrijfsmatige verhuur gezien.**

NB. Huisvesting van arbeidsmigranten vindt een plek in de woonvisie.

Evaluatie

Voor het einde van de periode van 5 jaar vindt een evaluatie plaats van het kleinschalige logiesbeleid en de situatie van de toeristische markt en de woningmarkt. Een tussentijdse evaluatie vindt in het derde jaar plaats om een de vinger goed aan de pols te houden.

Beleid rondom kleinschalige logies Harlingen

APARTE BELEIDSNOTITIE KLEINSCHALIGE VERHUUR/B&B'S	HUDIG BELEID (2010)	VOORGESTELD BELEID
1. BESTEMMING (NAAST NEVENACTIVITEIT KLEINSCHALIGE VERHUUR)*	WONEN, CENTRUM 2 & 3	WONEN, AGRARISCH, CENTRUM 2 & 3
2. VERSCHIL BELEID PER DEELGEBIED*	JA	JA, ZIE PUNT 5 EN 6
3. MAG IN EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE/BIJGEBOUW*	NEE	JA, MAAR BINNEN BESTAAND HOOFDGEBOUW OF BIJGEBOUW
4. MAXIMAAL VLOEROPPERVLAK	40% VAN VLOEROPPERVLAKTE (EXCL. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES)	MAXIMAAL 45% (EXCL. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES)
5. MAXIMAAL AANTAL EENHEDEN	2 KAMERS	MAXIMAAL 5 VERHUUR EENHEDEN (KAMERS, APPARTEMENTEN, ETC.); CENTRUM 2 & 3 MAXIMAAL 2 EENHEDEN
6. MAXIMUM AANTAL PERSONEN*	5	MAXIMAAL 10 PERSONEN; CENTRUM 2 & 3 MAXIMAAL 5 PERSONEN
7. VERHUURDER IS ZELF HOOFDBEWONER VAN WONING EN WOONT DAAR OOK*	JA	JA, BEDRIJFSMATIGE VERHUUR NIET TOEGESTAAN
8. TOEGESTAAN IN HUURWONING IN EIGENDOM VAN WONINGCORPORATIE*	-	NEE
9. MAXIMALE VERHUUR*	-	NIET PERMANENT, MAXIMAAL 4 AANEENGESLOTEN MAANDEN
10. PARKEREN OP EIGEN TERREIN*	ACTIVITEIT MAG GEEN AANMERKELIJKE TOENAME VAN DE VERKEERSBELASTING TOT GEVOLG HEBBEN (VERDER NIET GESPECIFICEERD)	JA, OF PASSEND BINNEN PARKEERNORM VOOR VERBLIJFSRECREATIE. PARKEERCAPACITEIT CORRESPONDEERT MET AANTAL AANGEBODEN VERHUUR EENHEDEN (ZIE PUNT 5)

Beleid rondom kleinschalige logies Harlingen

APARTE BELEIDSNOTITIE KLEINSCHALIGE VERHUUR/B&B'S	HUIDIG BELEID (2010)	VOORGESTELD BELEID
11. ALCOHOL SCHENKEN TOEGESTAAN	NEE	NEE
12. NACHTREGISTER	JA	JA
13. AANKOMST MOET GEMELD WORDEN BIJ DE GEMEENTE	MELDPlicht BIJ AANVANG B&B	MELDPlicht BIJ AANVANG LOGIESVERHUUR
14. AFDRAGEN TOERISTENBELASTING	JA	JA
15. MELDPlicht BIJ BUREN*	-	JA
16. MAG GEEN BELEMMERING ZIJN VOOR OMLIGGENDE BEDRIJVEN EN WONINGEN EN ER MOET EEN GOED WOON- EN LEEF KWALITEIT WORDEN GEGARANDEERD	GEEN AFBREUK VEROORZAKEN AAN DE VOLGENS HET BESTEMMINGSPLAN GEGEVEN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN VAN AANGRENZENDE GRONDEN EN BOUWWERKEN	GEEN AFBREUK VEROORZAKEN AAN DE VOLGENS HET BESTEMMINGSPLAN GEGEVEN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN VAN AANGRENZENDE GRONDEN EN BOUWWERKEN
17. OVERIG*	MAG NIET ALS ZELFSTANDIGE WOONEENHEID FUNCTIONEREN (O.A. GEEN EIGEN KOOKGELEGENHEID) B&W BEHOUDEN RECHT OM, INDIEN SITUATIE AANLEIDING GEEFT, NADERE EISEN TE STELLEN OMTREND EEN B&B VOORZIENING	GEEN BEPERKINGEN M.B.T. EIGEN KOOKGELEGENHEID B&W BEHOUDEN RECHT OM, INDIEN SITUATIE AANLEIDING GEEFT, NADERE EISEN TE STELLEN OMTREND EEN KLEINSCHALIGE VOORZIENING

5.5 Toelichting beleidskeuzes

Enkele mogelijke beleidskeuzes verdienen toelichting, welke hieronder wordt gegeven. De nummers corresponderen met de nummering in voorgaande tabel.

1. Bestemming: Wonen, agrarisch, centrum 2 & 3

Het pand waarin de logiesaccommodatie is gevestigd, heeft een woonbestemming of heeft 'wonen' als hoofdfunctie. Het aanbieden van logies is een ondergeschikte functie en een nevenactiviteit. Dit is een duidelijk onderscheid met zelfstandige logiesaccommodaties, welke bedrijfsmatig zijn en daarmee andere bestemmingen hebben (bv. horeca, recreatie).

2. Verschil beleid per deelgebied: Ja

Het is wenselijk om per deelgebied verschil in beleid te hebben en dan specifiek voor het centrumgebied ten opzichte van overige deelgebieden. Dit heeft alles te maken met dat de gemeente dient te voorzien in een goed woon- en leefklimaat (zie punt 16). Door de verhuur van kleinschalige logies neemt de druk toe, wat zich met name uit in een hoge(re) parkeerdruk (zie punt 10). Daarom stellen we voor om voor het centrumgebied een lager maximum te stellen aan het aantal verhuureenheden en het aantal personen (gasten), zie punt 5

en 6. Dit lagere maximum in het centrumgebied is in lijn met het huidige B&B-beleid.

3. Mag in een zelfstandige woonruimte/bijgebouw: Ja, maar binnen bestaand hoofdgebouw of bijgebouw

De kleinschalige logiesaccommodatie dient binnen de bestaande legale woonbebouwing en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen te worden gerealiseerd en mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. De hoofdfunctie wonen blijft gehandhaafd, bijgebouwen mogen op een later moment niet voor permanente bewoning worden gebruikt.

Let op: hiermee is ons advies dus dat er (na datum van het vaststellen beleid) geen nieuwe bijgebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van het aanbieden van logiesaccommodaties.

6. Maximaal aantal personen: 10

We stellen voor het maximaal aantal personen dat in de logies kan overnachten aan te laten sluiten op het Besluit omgevingsrecht⁵ waarbij aanvullende eisen voor het brandveilig gebruik van een bouwwerk gelden indien nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 personen. Daarnaast is het aanbieden van logies aan meer dan 10 personen niet meer kleinschalig en ondergeschikt van aard en krijgt het een bedrijfsmatig karakter.

Bij punt 2 wordt een verschil in beleid per deelgebied voorgesteld op de punt. Voor bestemming centrum 2 & 3 (centrumgebied) stellen we een maximum van 5 personen voor. Dit hangt samen met een maximum van 2 verhuureenheden in het centrumgebied i.p.v. 5 eenheden voor andere deelgebieden (zie punt 5).

7. Verhuurder is zelf hoofdbewoner van woning en woont daar ook: Ja

De logiesaanbieder is de hoofdbewoner of eigenaar van het pand en staat op dat adres ingeschreven in het Gemeentelijk Basisadministratie Persoonsgegevens (GBP). Dit volgt uit het uitgangspunt dat de kleinschalige logiesaccommodatie ondergeschikt is aan de woonfunctie. Indien de eigenaar van het pand niet zelf op het adres woont, is het aanbieden van logies niet van ondergeschikte aard, maar heeft het een zelfstandige, bedrijfsmatige aard.

8. Toegestaan in huurwoning in eigendom van woningcorporatie: Nee

Het toestaan om dit aanbod ook kortdurend en recreatief te gebruiken, leidt tot het onttrekken van woningen uit dit aanbod-segment. Uit gesprekken met makelaars is duidelijk geworden dat dit niet gewenst is, dergelijk aanbod is momenteel beperkt van omvang.

9. Maximale verhuur: Niet permanent, termijn nader te bepalen

Om permanente bewoning en bedrijfsmatige exploitatie tegen te gaan dient een maximum aantal nachten verblijf te worden ingesteld, zie ook pagina 36. Hierbij maken we geen onderscheid tussen toerist, zakelijk of tijdelijk onderkomen. Ons advies is om dit maximaal 4 aaneengesloten maanden te laten zijn, om dat na die periode iemand zich officieel in het GBP moet inschrijven en de verhuur daarmee niet meer tijdelijk van aard is.

10. Parkeren op eigen terrein: Ja

Indien het fysiek niet mogelijk is om (voldoende) parkeercapaciteit te realiseren op eigen terrein, wijkt logiesbeleid doorgaans uit naar openbare parkeergelegenheid binnen een bepaalde straal. Binnen het huidige parkeersysteem in Harlingen parkeren gasten van (kleinschalige) logies in het centrum met een bezoekerskaart. Dit geeft door de groei van het logiesaanbod (steeds meer) druk op de

⁵ Besluit omgevingsrecht 2019: Artikel 2.2

parkeergelegenheid voor bewoners. Uitgangspunt voor het beleid is dat een activiteit niet tot hinder/druk voor de omgeving en de leefbaarheid leidt (punt 16). In het geval van parkeren van gasten van kleinschalige logies in het centrumgebied van Harlingen is te beargumenteren dat dit wél het geval is, zie ook punt 2. Voor Harlingen stellen we het volgende voor: parkeren van gasten vindt indien mogelijk op eigen terrein plaats, of voldoet aan de parkeernorm voor verblijfsrecreatie zoals die in de parkeernormennota is opgenomen. Indien dit niet mogelijk is dient de parkeernorm afgekocht te worden.

15. Meldplicht bij burens: Ja

Om eventuele overlast tegen te gaan en de leefbaarheid te bevorderen stellen we voor een meldplicht bij burens in te voeren. Hierbij zijn verhuurders verplicht om burens te informeren en contactgegevens (waaronder het telefoonnummer) te delen.

17. Overig

Daarnaast kan er op termijn overwogen worden om kwaliteitscriteria te stellen aan panden waarin verhuur plaatsvindt. Hiermee kan gestimuleerd worden dat kleinschalige logies het toeristisch profiel van Harlingen (zie H2.1) versterken. Zie ook het voorbeeld van Valkenburg, genoemd aan het begin van H5.3.

06

Conclusies en aanbevelingen



6.1 Conclusies

Uit het voorgaande wordt het volgende geconcludeerd:

- De kleinschalige logiesmarkt - toeristisch woningverhuur en B&B – is in Harlingen met ruim 60 accommodaties groot van omvang. Dit kleinschalige aanbod – met name gevestigd in het centrumgebied - vertegenwoordigt bijna een kwart van de totale hotel- en B&B markt.
- Gezien het toeristische profiel en identiteit van de gemeente Harlingen en de potenties om deze kwaliteiten provinciaal verder uit te bouwen zijn er kansen voor meer kleinschalig logiesaanbod.
- Het is in onze optiek verantwoord om op de middellange termijn positief tegenover extra ondergeschikt kleinschalig aanbod te staan. De groeipotentie is mede afhankelijk van de ontwikkeling van het hotelaanbod. Indien er geen substantiële wijzigingen optreden voor het hotelaanbod, is er voor kleinschalige logies gemeentebreed een groeipotentie voor 52-58 kamers tot en met 2024. Een verdere toeristische doorontwikkeling – weergegeven als scenario C – rechtvaardigt meer logiesaanbod.
- Indien de hotelcapaciteit wordt vergroot, heeft dit impact op de groeiruimte voor kleinschalige logies. Hotels verwijzen momenteel naar het kleinschalige aanbod in drukke perioden en richten zich deels op dezelfde markten als het kleinschalige logies. Dit houdt in dat eventuele nieuwe hotelcapaciteit qua omvang niet één op één ten koste gaat van de potentiële groei voor kleinschalig aanbod, maar ook gepaard gaat met markvergroting.
- Het huidige (B&B) beleid dateert van 2010 en sluit niet geheel aan bij de huidige tijdsgeest. Er is sprake van een ongelijk speelveld tussen kleinschalig aanbod en de toeristische markt en de druk op de woningmarkt wordt groter. Daarom is het belangrijk om regie te nemen op het kleinschalige aanbod en het beleid uit te breiden en aan te scherpen. Door hogere eisen te stellen aan nieuw aanbod, moeten de spelregels duidelijker worden. Er ontstaat evenwicht tussen de regels voor zowel het professionele als het ondergeschikte kleinschalige aanbod, een goed woon- en leefklimaat blijft geborgd én de toeristische kwaliteiten en groeimogelijkheden van de gemeente Harlingen worden benut.

6.2 Aanbevelingen

Op basis van voorgaande conclusies bevelen wij het volgende aan:

- Het **huidig (B&B) beleid te vervangen** door beleid voor ondergeschikte kleinschalige logiesaccommodaties (zie voorstellen in H5). Wij adviseren hierbij geen onderscheid te maken tussen verschillende soorten kleinschalige logiesaccommodaties.
- Ontwikkelingen van het kleinschalige logiesaanbod **in samenhang** te zien met ontwikkelingen in de hotelmarkt. Een impuls in het hotelaanbod heeft immers consequenties voor de groeipotenties van het kleinschalige logiesaanbod.
- Met het oog op de mogelijke toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in het Westerzeedijkgebied, het ongelijke speelveld en de druk op de woningmarkt die reeds worden ervaren, adviseren wij de gemeente om het bedrijfsmatig recreatief verhuren van kleinschalig aanbod (zodat er van wonen als hoofdfunctie geen sprake meer is of kan zijn, m.a.w. vorm 2 van p.33) niet meer te faciliteren voor een periode van ten minste vijf jaar.

Voor het einde van de periode van vijf jaar vindt een **evaluatie** plaats van het kleinschalige logiesbeleid en de situatie van de toeristische markt en de woningmarkt. Een tussentijdse evaluatie vindt in het derde jaar plaats om een de vinger goed aan de pols te houden.



- Het voorgestelde beleid gaat dan ook specifiek in op het controleren en reguleren dat de **recreatieve verhuur ondergeschikt is (en blijft) aan de hoofdfunctie wonen**. Als een initiatief niet aan deze beleidsregels voor kleinschalige logies in Harlingen voldoet, verleent de gemeente in principe geen medewerking aan het voorstel.
- Het aanbieden van kleinschalige logies is in principe in strijd met een **woonbestemming**. Er wordt immers met regelmaat en tegen betaling door wisselende personen gebruikt gemaakt van de logiesmogelijkheden op een perceel, waarvoor wordt geadverteerd. Eerder heeft de Raad van State beoordeeld dat dergelijke activiteiten een bedrijfsmatig karakter hebben (m.a.w. geen aan huis gebonden beroep, maar bedrijf) en daarmee niet passen binnen de woonbestemming of woonfunctie, tenzij dit op andere wijze is geregeld in het vigerend bestemmingplan.
- Met een **omgevingsvergunning** kan geregeld worden dat ondergeschikte kleinschalige logies toch mogelijk zijn. Tevens stelt dit de gemeente in staat om overzicht te houden op het aanbod.
- **Overgangsrecht** met betrekking tot bestaande gevallen: De huidige aanbieders van kleinschalige logies mogen de exploitatie van hun kleinschalige logies op het aangegeven perceel blijven voortzetten. Het is niet toegestaan de grootte van het perceel zonder toestemming te vergroten en/of het gebruik van het perceel te intensiveren.

ZKA LEISURE CONSULTANTS

Brugstraat 1A

5211 VS 's-Hertogenbosch

088 - 210 02 50

info@zka.nl

www.zka.nl

Luc van den Boogaart

Martine Mollema

Bennie Roelands

