



Samenvatting

In opdracht van de raad heeft het college een beleidsregel vastgesteld voor toeristische woningverhuur. In deze beleidsregel staan de voorwaarden waaraan verhuurders moeten voldoen. Eerst moeten verhuurders zich laten registreren bij de gemeente. De pilot gaat op 1 juli in.

Beslispunten

1. De bijgevoegde beleidsregel toeristische woningverhuur vaststellen.
2. Kennis nemen van concept-Raadsinformatiebrief.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 21 mei 2019:
Conform



1. Aanleiding

De gemeenteraad heeft besloten een pilot in te stellen met betrekking tot toeristische woningverhuur. Hierbij is ook een aantal uitgangspunten vastgesteld. De raad heeft het college van Burgemeester en Wethouders opdracht gegeven dit uit te werken en vast te stellen als beleidsregel.

2. Context

Ter uitvoering van het coalitieakkoord heeft de raad op 27 november 2018 beleid voor toeristische woningverhuur vastgesteld in de vorm van een pilot voor 2 jaar. Hierbij heeft de raad opdracht aan het college gegeven om dit uit te werken in een beleidsregel.

Parallel hieraan heeft minister Ollongren een consultatie verricht naar het concept-wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte. In dit kader heeft wethouder Aarts een brief naar de minister gestuurd (zie bijlage).

Gelet op hetgeen de revue gepasseerd is bij de besluitvorming door de raad, kent het wetsvoorstel inhoudelijk een aantal interessante elementen:

- Gemeenten kunnen een registratieverplichting opleggen aan aanbieders van toeristische woningverhuur (eventueel voor gebieden in de gemeente), waarbij het registratienummer verplicht vermeld moet worden bij iedere advertentie voor het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur. Platforms als Airbnb en Wimdu worden wellicht verplicht hieraan mee te werken, iets wat wij als Maastricht op dit moment in onze pilot niet kunnen afdwingen. Overigens wordt landelijk op korte termijn het gesprek met gemeenten gevoerd over de ontwikkeling van een gezamenlijk registratiesysteem (beheer, kostenverdeling e.d.)
- Er kan een maximum aantal dagen gesteld worden en er kan een meldplicht per verhuring (vooraf) ingesteld worden. Hiervoor gelden wel strenge eisen, namelijk dwingende reden van algemeen belang en de maatregel moet proportioneel en non-discriminatoir zijn. In de Memorie van Toelichting wordt gedacht aan ernstige ongewenste neveneffecten van toeristische woningverhuur en gemotiveerd onderbouwen waarom bijvoorbeeld gekozen wordt voor 60 dagen en niet volstaan kan worden met een minder vergaande beperking zoals 90 of 120 dagen per jaar.
- Er kan een vergunningplicht ingesteld worden. Om hiervan gebruik te kunnen maken ligt de lat nog hoger.



Bovenstaande opties worden mogelijk gemaakt via het instrument van de huisvestingsverordening. Als gemeente Maastricht hebben we echter geen huisvestingsverordening, o.a. omdat we vooralsnog niet voldoen aan het schaarste-vereiste. In het kader van het nieuwe beleid voor splitsen en omzetten woningen is in het kader van de besluitvorming door de raad in 2016 geconcludeerd dat de invoering van een huisvestingsverordening onvoldoende meerwaarde had. Omdat de raad gekozen heeft voor regulering van toeristische woningverhuur via het planologische spoor (bestemmingsplan/omgevingsplan), heeft wethouder Aarts dit in zijn brief aan de minister onder de aandacht gebracht en gevraagd om een regeling die wij in Maastricht ook kunnen gebruiken. Wij blijven hierover in contact met het ministerie.

3. Gewenste situatie

Op korte termijn wordt de pilot Toeristische woningverhuur ingevoerd. Eerst wordt de inschrijving (registratie) geopend voor degenen die hun woning of een deel van hun woning toeristisch willen verhuren. Vervolgens treedt op 1 juli 2019 de beleidsregel in werking. De beleidsregel treft u als bijlage aan.

De voorgestelde beleidsregel is een concrete uitwerking van het raadsbesluit. Op een tweetal punten gaan we, mede naar aanleiding van het concept-wetsvoorstel, verder dan de uitgangspunten uit het raadsbesluit.

Ten eerste betreft dit de invoering van een registratienummer. Het concept-wetsvoorstel voorziet in een registratieplicht waarbij het registratienummer verplicht vermeld moet worden bij iedere advertentie. Platforms als Airbnb en Wimdu worden wellicht verplicht hieraan mee te werken. Dit laatste kunnen wij als Maastricht op dit moment in onze pilot niet afdwingen, maar voorgesteld wordt om hiermee wel al experimenteren. Dit gebeurt door aan de deelnemers aan de pilot een registratienummer te verstrekken en hun te vragen dit nummer te vermelden bij elke advertentie. Hiervoor gaan we evenwel geen kostbaar systeem voor registratie en verwerking inrichten, omdat er al landelijk aan een dergelijk systeem gewerkt wordt. Vooralsnog houden wij de gegevens digitaal handmatig bij.

Ten tweede betreft het een melding voorafgaand aan elke verhuring. De gemeente Amsterdam stelt dit verplicht als onderdeel van haar handhavingssysteem. In het kader van het raadsbesluit is ervoor gekozen om dit niet over te nemen, omdat dit met het oog op de registratie en gegevensverwerking en de bijbehorende aanschaf van een digitaal systeem de nodige tijd en geld zou kosten. Gelet op



de naderende landelijke wetgeving is het ten tijde van het raadsbesluit niet opportuun geacht daar al veel tijd en geld in te steken. Bij de raadsbehandeling is toegezegd om te onderzoeken of we toch een vorm van vooraf melden naar aanleiding van de evaluatie of de landelijke wetgeving kunnen invoeren.

Inmiddels is gebleken dat het concept-wetsvoorstel voorziet in een mogelijkheid om een meldplicht per verhuring (derhalve vooraf) in te stellen. De consequenties voor wat betreft een registratie/verwerkingssysteem en de daaraan verbonden tijd en kosten zijn echter nog niet duidelijk. Ook is nog niet duidelijk of we als Maastricht hiervan gebruik kunnen maken, omdat vooralsnog uitgegaan wordt van het instrument van de huisvestingsverordening.

Desalniettemin wordt voorgesteld om toch een vorm van melding vooraf op te nemen in de pilot om zodoende al enige ervaring op te doen. Het gaat dan niet om een melding als onderdeel van het handhavingssysteem (zoals in Amsterdam), maar om een melding die primair bedoeld is ter verzameling van onderzoeksgegevens ten behoeve van de evaluatie na twee jaar. Dit betekent dat we geen systeem zoals het Amsterdamse hoeven aan te schaffen, maar dat we ervoor kiezen de meldingen handmatig digitaal te verwerken. In voorkomende gevallen kunnen de gegevens overigens wel geraadpleegd worden en zo nodig gebruikt worden in een concrete handhavingscasus.

Indien al lopende de pilot mocht blijken dat dit toch te veel capaciteit kost, kunnen we dit tussentijds aanpassen naar bijvoorbeeld melding een keer per maand of per drie maanden.

Voor het inrichten van een duurzaam registratie- en verwerkingssysteem kunnen we aan het einde van de pilot bezien wat er dan landelijk geregeld is.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Ter uitvoering van de pilot zal er extra capaciteit gecreëerd worden bij het team handhaven Wabo van Veiligheid en Leefbaarheid.



7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

De raad heeft vastgesteld een pilot van 2 jaar voor het beleid toeristisch woningverhuur in te stellen.

De extra kosten voor de pilot zijn voor 2019 en 2020 voorzichtig ingeschat op €0,1 mln per jaar.

Deze claim wordt afgedekt door het inzetten van hogere opbrengsten uit de toeristenbelasting, zoals reeds opgenomen in de Programmabegroting 2019, het UP onder Economische Vitale Stad F8 Evaluatie hotelbeleid en invoer regels Airbnb en de aanstaande Kaderbrief 2019.

Omdat de pilot op 1 juli 2019 ingaat, zal de inzet als volgt zijn: € 50.000,- in 2019, € 100.000,- in 2020 en € 50.000,- in 2021.

Alle kosten die voortvloeien uit de beleidsregel, communicatie, uitvoering en handhaven worden hieruit gedekt.

In het kader van de besluitvorming door de raad is aangegeven dat het budget gebaseerd is op een inschatting van met name de benodigde extra capaciteit. Hierbij is tevens aangegeven: mocht het onverhoopt zo zijn dat wij tussentijds merken dat het aantal klachten en de extra inkomsten sterk uit de pas gaan lopen met de verwachtingen, dan zullen we hier zo snel mogelijk op reageren en zo nodig een aanvullend voorstel aan de raad voorleggen.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. De bijgevoegde beleidsregel toeristische woningverhuur vaststellen.
2. Kennis nemen van concept-Raadsinformatiebrief.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De pilot gaat in op 1 juli 2019 en zal na afloop van twee jaar geëvalueerd worden. Medio 2020 vindt een tussentijdse evaluatie plaats.



Collegevoorstel