



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Toeristische woningverhuur

DATUM
21 mei 2019
Verz. 24 mei 2019

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
GMJ (Ard) Costongs

TELEFOONNUMMER
043 350 4788

ONZE REFERENTIE
2019.14867

E-MAILADRES
Ard.Costongs@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4368

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Graag informeer ik u over de landelijke wetgeving over toeristische woningverhuur en over de invoering van onze pilot.

Landelijke wetgeving

Onlangs heeft minister Ollongren een consultatie verricht naar het concept-wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte. Ik heb in dit kader een brief naar de minister gestuurd (zie bijlage).

Gelet op hetgeen bij de raadsbehandeling over onze pilot de revue gepasseerd is, 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 zal landelijk op korte termijn het gesprek met gemeenten gevoerd worden 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



DATUM
21 mei 2019

vooral nog 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), heb ik dit onder de aandacht van de minister gebracht en gevraagd om een regeling die wij in Maastricht ook kunnen gebruiken. Wij blijven hierover in contact met het ministerie.

Invoering pilot

Op korte termijn wordt de pilot Toeristische woningverhuur voor de gemeente Maastricht 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 te 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. Vooral nog 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 voornamelijk 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



DATUM
21 mei 2019

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.

Mochten er landelijke ontwikkelingen zijn die van invloed zijn op onze pilot, houden wij u op de hoogte. Dat geldt uiteraard ook voor de tussenevaluatie na een jaar en de evaluatie na twee jaar.

Hoogachtend,

John Aarts,
Wethouder Financiën, Vastgoed, Stadsbeheer en Hospitality.