

Beleidsregel Pilot Toeristische woningverhuur

INLEIDING

De raad heeft besloten om een pilot in te stellen voor toeristische woningverhuur en het college van Burgemeester & Wethouders opdracht gegeven om deze pilot verder uit te werken en hiervoor een beleidsregel vast te stellen.

Met ingang van 1 juli 2019 treedt de pilot Toeristische woningverhuur in werking. Vanaf die datum mogen degenen die geaccepteerd zijn als deelnemers aan de pilot, hun woning toeristisch verhuren door deelname aan de pilot. Verhuur als guesthouse valt niet onder de pilot. In het ter plekke geldende bestemmingsplan staat aangegeven of de verhuur aangemerkt kan worden als guesthouse. Bij aanmelding zal de gemeente dit beoordelen. Bij de éénmalige aanmelding zal bekeken worden in hoeverre gebruik kan worden gemaakt van de guesthouse-regeling. Degenen die voldoen aan de definitie guesthouse, zullen hiervoor een schriftelijke bevestiging krijgen. Wordt niet voldaan aan de definitie van guesthouse, dan wordt beoordeeld of deelname aan de pilot mogelijk is. Een woning mag alleen verhuurd worden óf als guesthouse óf voor toeristische woningverhuur.

BEGRIPPEN

Bedrijfswoning:

Een woning die onlosmakelijk deel uitmaakt van een bedrijf en als zodanig bestemd is in het bestemmingsplan.

Gebouw:

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Guesthouse:

Met guesthouse wordt hier bedoeld: een kleinschalig logiesverstrekking bedrijf, gericht op het bieden van een toeristisch en kortdurend verblijf waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal twee kamers. Deze overnachtingsaccommodatie is gevestigd in een woning, wordt gerund door de eigenaren, tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning.

Hoofdbewoner:

Degene die daadwerkelijk woont in de woning (zijn/haar hoofdverblijf heeft in de woning) en in de Basisregistratie Personen of diens rechtsopvolger(s) ingeschreven staat op het adres van de woning; een hoofdbewoner kan eigenaar of huurder van de woning zijn

Huisregels :

Regels door de verhuurder opgesteld waaraan huurders zich moeten houden, dit ter voorkoming van overlast.

Overlast:

Gedraging(en) die tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden leidt/leiden.

Toeristische woningverhuur:

De verhuur van een woning of een deel ervan door hoofdbewoner(s) voor (recreatief en/of zakelijk) toeristisch gebruik aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente Maastricht in de Basisregistratie Personen of diens rechtsopvolger(s); het betreft kortdurende verhuur (max. 4 weken aaneengesloten aan dezelfde huurder) als logiesfunctie; gebruik als guesthouse valt hier niet onder.

Woning:

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, met de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

BELEIDSREGEL

Burgemeester & Wethouders besluiten de volgende beleidsregel vast te stellen:

Cumulatieve voorwaarden voor deelname aan de pilot toeristische woningverhuur:

- Deelnemers laten zich registreren bij de gemeente. Deze registratie vindt digitaal plaats en is pas geldig nadat de gemeente schriftelijk of digitaal heeft laten weten dat er aan de voorwaarden voldaan wordt en een registratienummer verstrekt heeft.
- Alleen de hoofdbewoner(s) verhuren de woning of een deel van de woning toeristisch.
- Bij elke aanbieding van de woning of een deel ervan voor toeristische woningverhuur vermeldt de verhuurder het registratienummer dat door de gemeente verstrekt is. Hieronder vallen in ieder geval advertenties in media en aanbieding op platforms als Airbnb, Wimdu e.d.
- Op basis van het bestemmingsplan mag het pand gebruikt worden voor wonen, met uitzondering van wonen in de vorm van een bedrijfswoning.
- De woning of een deel van de woning wordt voor maximaal 60 dagen (overnachtingen) per kalenderjaar toeristisch verhuurd. Voor het tellen van het aantal dagen (overnachtingen) wordt "een deel van de woning" gelijkgesteld aan "de woning". Voor deelnemers die zich ná 1 juli 2019 aanmelden, is het aantal overnachtingen naar rato.
- Toeristische verhuur vindt alleen plaats aan één gezelschap van maximaal 6 personen per boeking, met een maximum van één boeking per dag (overnachting).
- Er wordt geen overlast veroorzaakt als gevolg van de verhuur.
- Deelnemers geven vóór iedere verhuur via het genoemde e-mailadres de volgende gegevens aan de gemeente door: de data waarop de woning toeristisch verhuurd wordt, via welk platform, de grootte van het gezelschap, de verblijfsduur per gezelschap alsmede de door de huurder verstrekte gegevens over de leeftijdscategorie van de leden van het gezelschap en het land waarin de leden van het gezelschap woonachtig zijn.
- De deelnemers geven toestemming om de gegevens van deze melding ter beschikking te stellen voor het onderzoek van de pilot alsmede voor gebruik door de BsGW (Belastingssamenwerking Gemeenten en Waterschappen Limburg) voor het heffen van toeristenbelasting.

- De verhuurder deelt aan de huurders vooraf duidelijke huisregels mede ter voorkoming van overlast. De verhuurder geeft de tekst van deze huisregels vóór de eerste verhuur door aan de gemeente en daarna alleen als de huisregels gewijzigd worden. Een voorbeeld van enkele huisregels is als bijlage bij deze beleidsregel toegevoegd.
- **VOORGESTELDE TOEVOEGING: diegene die hun woning aanbieden voor toeristische verhuur (niet zijnde een guesthouse) en zich niet laten registreren bij de gemeente, mogen hun woning niet meer aanbieden voor toeristische woningverhuur**

EINDE PILOT/BEËINDIGING DEELNAME

Als niet voldaan wordt aan een of meerdere van deze voorwaarden, dan kan de deelname aan de pilot beëindigd worden. Dit betekent dat vanaf dat moment de verhuurder voor toeristische woningverhuur gehouden is aan het geldende bestemmingsplan.

Deelnemers aan de pilot kunnen geen blijvende rechten ontleen aan de pilot. De beoogde looptijd van de pilot is twee jaar (1 juli 2019 – 1 juli 2021), maar de beleidsregel kan op elk moment ingetrokken of gewijzigd worden en daarmee kan de pilot op elk moment stopgezet worden of kunnen de voorwaarden op elk moment aangepast worden. (Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn als het aantal klachten en/of de moeilijkheidsgraad daarvan sterk uit de pas gaan lopen met de verwachtingen, zodra meer bekend wordt over landelijke wetgeving, in geval van andere onvoorziene omstandigheden of effecten e.d.) Vóór 1 juli 2021 zal het college van B&W een besluit nemen over de datum waarop de pilot daadwerkelijk beëindigd wordt.

OVERIGE VERPLICHTINGEN

Naast de pilotvoorwaarden moet er overigens ook voldaan moet worden aan alle overige verplichtingen zoals bijvoorbeeld privaatrechtelijke overeenkomsten (bv. huurcontracten, statuten VvE, woningcorporatie) en wettelijke verplichtingen (bv. het betalen van toeristenbelasting en inkomstenbelasting, het voldoen aan het Bouwbesluit e.d.). Potentiële verhuurders van hele woningen wordt geadviseerd een adviseur in de arm te nemen ten aanzien van de brandveiligheidsaspecten. Dit valt echter buiten het kader van de pilot en de pilotvoorwaarden.

Aldus besloten door het college van Burgemeester en wethouders van Maastricht d.d.

De secretaris

de burgemeester

Bijlage bij beleidsregel:

Voorbeeld huisregels van de verhuurder

“HUISREGELS

VOOR UW EN ONZE VEILIGHEID

In onderstaand reglement vindt u de belangrijkste huisregels. Wij vragen u deze regels te respecteren en te accepteren.

Regels

- *Alle aanwijzingen van de verhuurder, die verband houden met huisregels, dienen te worden opgevolgd.*
- *Het is verboden verdovende en/of opwekkende middelen te nuttigen, gebruiken, verhandelen of bij zich te hebben.*
- *Het is verboden overlast te veroorzaken voor een ander o.a. middels harde muziek, onhebbelijk gedrag of door lawaai van welke aard dan ook in en rond de locatie.*
- *Het is verboden met meer dan het toegestane aantal personen in de kamer te verblijven.*
- *Het is wel/niet verboden te roken op de kamer(s).*
- *Wij verzoeken u de privacy van uw medegasten te respecteren. Tussen en uur geldt absolute nachtrust.*
- *Gedurende alle omstandigheden respecteren wij uw privacy. Wij zijn echter wel bevoegd uw kamer te betreden wanneer u onze huisregels niet naleeft. In het uiterste geval mogen wij uw kamer ontruimen en u uit uw kamer verwijderen.*
- *...*
- *...“*