



> 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 | DATUM | BIJLAGEN |
| Evaluatie Toeristische Woningverhuur | 7 december 2021 Verz. 9 december 2021 | 1 |
| BEHANDELD DOOR | TELEFOONNUMMER | ONZE REFERENTIE |
| A. (Ard) Costongs | 043 350 4788 | 2021.32292 |
| E-MAILADRES | FAXNUMMER | UW REFERENTIE |
| Ard.costongs@maastricht.nl | | -- |

Geachte raadsleden,

U heeft het college in 2018 gevraagd om beleid te maken om toeristische verhuur van woningen te reguleren (raadsbesluit 27 november 2018). Het besluit is uitgevoerd door middel van een tweejarige pilot toeristische woningverhuur. In deze pilot is geregeld dat de hoofdbewoner, onder voorwaarden, zijn woning maximaal 60 overnachtingen per jaar toeristisch mag verhuren. Deze vorm van verhuur bestaat naast de verhuur als guesthouse. Dit laatste is de toeristische verhuur van maximaal 2 kamers in de woning, vastgelegd in de meeste bestemmingsplannen. Hiervoor is geen registratie nodig.

De pilot voor toeristische woningverhuur is gestart op 1 juli 2019 door het vaststellen van de beleidsregel Toeristische woningverhuur. Het college heeft op 15 juni 2021 besloten dat deze van kracht blijft totdat door u vast te stellen nieuwe regels omtrent toeristische woningverhuur in werking treden.

U heeft gevraagd om een evaluatie na 2 jaar. Uit de evaluatie blijkt dat het wenselijk is om het beleid te continueren. Punt van aandacht is dat te weinig verhuurders zich vrijwillig hebben aangemeld. De nu gehanteerde beleidsregels worden daarom aangevuld met een bepaling om deelnemers uit te sluiten indien zij zich niet registreren. De hoofdregels blijven ongewijzigd:

- alle aanbieders van toeristische woningverhuur zijn verplicht zich te registreren
- maximaal 60 te verhuren nachten per jaar, met meldplicht voor verhuurders van de hele woning, niet zijnde een guesthouse.

De voorwaarden waaronder een woning toeristisch verhuurd mag worden blijven ongewijzigd.

Binnen de looptijd van de pilot is op 1 januari 2021 een wijziging van de Huisvestingswet in werking getreden. De wijziging in de Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk voor gemeenten om in een huisvestingsverordening een registratieplicht, een meldingsplicht en vergunningplicht in te voeren voor toeristische woningverhuur. De verordening legt de verplichting op aan platforms (bijvoorbeeld Airbnb, Booking.com) om enkel advertenties te plaatsen van aanbieders mét registratienummer. Een gemeente mag deze verordening voor toeristische woningverhuur instellen vanuit het oogpunt van het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en ook voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

Maastricht heeft geen huisvestingsverordening. Wij hebben onderzocht of wij het instrumentarium uit de Huisvestingswet 2014 kunnen toepassen met als grondslag het leefbaarheids criterium. De uitkomst is dat het op dit moment juridisch risicovol wordt geacht om op basis van het



DATUM
7 december 2021

leefbaarheids criterium een huisvestingsverordening vast te stellen ter ondersteuning van het ingezette beleid. De stadsadvocaat onderschrijft dit juridische risico.

Momenteel wordt de problematiek rondom opkoopbescherming onderzocht. Daarbij wordt onderzocht of het schaarse criterium een grondslag biedt voor het instellen van een Huisvestingsverordening. Als dat zo is, beoordelen wij opnieuw of het beschikbare instrumentarium uit de Huisvestingswet 2014 kan worden ingezet. Naar verwachting zal in de loop van 2022 hierover meer duidelijkheid bestaan.

In de tussentijd blijft de beleidsregel van toepassing. Aan deze beleidsregel voegen wij een bepaling toe: 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. Immers, uit de evaluatie blijkt dat maar weinig verhuurders zich aanmelden en blijktbaar te weinig noodzaak om dit te doen. Met deze bepaling is de noodzaak om zich te melden nadrukkelijker aanwezig. Deze bepaling geldt de dag na de datum van publicatie in het Gemeenteblad van Maastricht.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i.,

W.G.H.M. Rutten

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake

Raadsinformatiebrief